

PREMIA

Properties

PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ**

1^η Ιανουαρίου – 30^η Ιουνίου 2022

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	ΣΕΛΙΔΑ
ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 5 ΤΟΥ ν. 3556/2007	4
ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	5
1.Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση.....	5
2.Σημαντικά γεγονότα περιόδου	7
3.Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων	7
4. Βασικοί Δείκτες Μέτρησης Αποδοτικότητας και Αποτελεσματικότητας	11
5. Προοπτικές για το Β Εξάμηνο του 2022	13
6. Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	14
7. Ίδιες μετοχές.....	14
8. Γεγονότα μετά την Ημερομηνία της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης	14
Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	15
ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	17
I. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	18
II. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ.....	19
III. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	20
IV. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	20
V. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	21
1. Γενικές πληροφορίες	22
2.Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	23
2.1 Βάση σύνταξης των ανέλεγκτων Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	23
2.2 Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ.....	24
3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις της Διοίκησης	25
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	26
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	27
4. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων	28
4.1 Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα	28
4.2 Κίνδυνος αγοράς	29
4.3 Κίνδυνοι που αφορούν στη χρηματοδότηση του Ομίλου.....	30
4.4 Κίνδυνος ρευστότητας.....	30
4.5 Πιστωτικός κίνδυνος	31
4.6 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της θυγατρικής Εταιρείας JPA AEEΣ	31
4.7 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων	31
5. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς.....	32
6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων	34
6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	34
6.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος.....	37
6.3 Δικαιώματα Χρήσης Παγίων.....	38
6.4 Συμμετοχές σε θυγατρικές.....	38
6.5 Υπεραξία	40
6.6 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	41
6.7 Εμπορικές απαιτήσεις	41
6.8 Λοιπές απαιτήσεις.....	41
6.9 Δεσμευμένες καταθέσεις	41
6.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	42
6.11 Μετοχικό Κεφάλαιο	42
6.12 Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο.....	42
6.13 Αποθεματικά	43
6.14 Αποτελέσματα εις νέον.....	43
6.15 Μη Ελέγχουσες συμμετοχές	44
6.16 Δάνεια	44
6.17 Υποχρεώσεις από μισθώσεις.....	45
6.18 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	46
6.19 Προμηθευτές.....	46
6.20 Τρέχων φόρος.....	47

6.21 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	47
6.22 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	47
6.23 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	48
6.24 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	48
6.25 Παροχές σε εργαζόμενους	48
6.26 Λοιπά λειτουργικά έξοδα.....	48
6.27 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	49
6.28 Κέρδη ανά μετοχή.....	49
6.29 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	50
6.30 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις	51
6.31 Αναμόρφωση Χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιόδου 30/06/2022.....	51
6.32 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	52
Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και με εισφορές σε είδος για την περίοδο από 01.01.2022 μέχρι την 30.06.2022.....	54
Έκθεση Ευρημάτων από τη Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και με εισφορές σε είδος για την περίοδο από 01.01.2022 μέχρι την 30.06.2022»	56
Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 25.01.2022 μέχρι την 30.06.2022	58
Έκθεση Ευρημάτων από τη Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 25.01.2022 μέχρι την 30.06.2022»	59

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

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

(α) Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου από την 1η Ιανουαρίου έως την 30η Ιουνίου 2022, καταρτίστηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΛΠ 34) και απεικονίζει με τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (η "Εταιρεία") και των θυγατρικών της (ο "Όμιλος"), εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5, παρ. 3 έως 5 του Ν.3556/2007.

(β) Η εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Αθήνα, 14 Σεπτεμβρίου 2022

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος Δ.Σ.

Ηλίας Γεωργιάδης

Κωνσταντίνος Μαρκάζος

Καλλιόπη Καλογερά

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**της Εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»
επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης****της περιόδου από 1η Ιανουαρίου έως 30η Ιουνίου 2022**

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση») αποσκοπεί στην παροχή ορθής και ολοκληρωμένης πληροφόρησης σχετικά με τα γεγονότα τις εξελίξεις και τις επιδόσεις του Ομίλου PREMIA Α.Ε.Ε.Α.Π (εφεξής ο «Όμιλος») κατά τη διάρκεια του πρώτου εξάμηνου του 2022 και την συνοπτική ενδιάμεση χρηματοοικονομική κατάσταση της περιόδου.

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

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση που αφορά την περίοδο 1η Ιανουαρίου - 30η Ιουνίου 2022.

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

1. Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση**Επενδύσεις σε ακίνητα**

Το συνολικό χαρτοφυλάκιο επενδύσεων του Ομίλου την 30.06.2022, αποτελείται από:

- είκοσι (20) επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας €178,63 εκ. όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές του Ομίλου (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.), εκ των οποίων (α) (16) ακίνητα εισοδήματος συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφανείας 212.183 τ.μ. η αξία των οποίων ανέρχεται σε €167,72εκ. και (β) τέσσερα (4) ακίνητα προς μελλοντική αξιοποίηση, ήτοι (2) βιομηχανικά ακίνητα συνολικής επιφανείας 40.261 τ.μ. και αξίας €5,53 εκ. και (2) οικόπεδα συνολικής επιφανείας 114.486 τ.μ. και αξίας €5,37 εκ., την 30.06.2022.
- δέκα (10) σχολικές μονάδες συνολικής επιφάνειας 36.505 τ.μ., που βρίσκονται υπό τη διαχείριση της θυγατρικής εταιρείας JPA ΑΕΕΣ μέσω Σύμβασης ΣΔΙΤ, με τη συνολική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων από τη Σύμβαση ΣΔΙΤ να ανέρχονται σε €38,79 εκ.

Το συνολικό χαρτοφυλάκιο επενδύσεων του Ομίλου την 31.12.2021, αποτελούνταν από:

- δεκαεπτά (17) επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 146,78 εκ. όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.), εκ των οποίων (α) (13) ακίνητα εισοδήματος συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφανείας 184.085 τ.μ. η αξία των οποίων ανέρχεται σε €135,91 εκ. και (β) τέσσερα (4) ακίνητα προς μελλοντική αξιοποίηση, ήτοι (2) βιομηχανικά ακίνητα συνολικής επιφανείας 40.518 τ.μ. και αξίας € 5,53 εκ. και (2) οικόπεδα συνολικής επιφανείας 114.486 τ.μ. και αξίας €5,34 εκ., την 31.12.2021.
- δέκα (10) σχολικές μονάδες συνολικής επιφάνειας 35.921 τ.μ., που βρίσκονται υπό τη διαχείριση της θυγατρικής εταιρείας JPA ΑΕΕΣ μέσω Σύμβασης ΣΔΙΤ, με τη συνολική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων από τη Σύμβαση ΣΔΙΤ να ανέρχονται σε € 39,16 εκ.

Σημειώνεται ότι από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες στις 30.06.2022 προέκυψαν κέρδη €6,47 εκ., έναντι κερδών €2,63 εκ. στο αντίστοιχο εξάμηνο του 2021.

Χρηματοοικονομική διάρθρωση

Ο συνολικός δανεισμός του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημ.6.16,6.17) ανήλθε σε €171,28 εκ. έναντι €103,04 εκ. την 31.12.2021. Η μεταβολή οφείλεται κυρίως στην καθαρή αύξηση του δανεισμού της Εταιρείας κατά €57,91εκ. σε συνέχεια έκδοσης ομολόγου, διαπραγματεύσιμου στο Χρηματιστήριο Αθηνών, ύψους €100 εκ τον Ιανουάριο του 2022 καθώς και στην προσθήκη νέων θυγατρικών.

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) ανήλθε σε €76,30 εκ. έναντι €29,31 εκ. την 31.12.2021. Η μεταβολή οφείλεται κυρίως στην προσθήκη των νέων θυγατρικών και στην έκδοση του

προαναφερθέντος ομολόγου. Οι δεσμευμένες καταθέσεις του Ομίλου διαμορφώθηκαν σε €6,27 εκ. έναντι €7,43 εκ. την 31.12.2021.

Ο καθαρός δανεισμός του Ομίλου (σύνολο δανειακών υποχρεώσεων συμπεριλαμβανομένων και των υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.16, 6.17) μείον ταμειακά διαθέσιμα, συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) την 30.06.2022 διαμορφώθηκε σε €94,98 εκ. έναντι €73,74 εκ. την 31.12.2021.

Κύκλος εργασιών

Τα συνολικά έσοδα από διαχείριση ακινήτων του Ομίλου το πρώτο εξάμηνο του 2022 ανήλθαν σε €6,62 εκ., έναντι € 3,62 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2021, παρουσιάζοντας αύξηση € 3,00 εκ. ή 83%. Η αύξηση αυτή, οφείλεται κυρίως σε μισθώματα που προήλθαν από τις νέες επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια του 2021-2022, από αναπροσαρμογές μισθωμάτων και από την ομαλοποίηση των εσόδων από μισθώματα καθώς εντός του πρώτου εξαμήνου 2022 δεν υφίσταντο μειώσεις των μισθωμάτων λόγω των μέτρων της ελληνικής κυβέρνησης για την αντιμετώπιση των συνεπειών του κορονοϊού όπως είχαν καταγραφεί κατά το αντίστοιχο εξάμηνο του 2021. Τα συνολικά έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από μισθώματα ακινήτων ύψους €5,35 εκ. και έσοδα από παροχή υπηρεσιών ύψους €1,26 εκ. εκ των οποίων τα €0,99 εκ. αφορούν έσοδα της θυγατρικής JPA ΑΕΕΣ και €0,27 εκ. έσοδα κοινοχρήστων.

Επισημαίνεται ότι τα έσοδα του Ομίλου για το πρώτο εξάμηνο του 2022 ενσωματώνουν πλήρως τα έσοδα των νέων θυγατρικών και ακινήτων που αποκτήθηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου, από την ημερομηνία απόκτησης τους έως την 30.06.2022. Ειδικότερα τα έσοδα από τις δύο προαναφερθείσες φοιτητικές εστίες σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη ενσωματώνονται από την 01.04.2022, ενώ το ακίνητο στο Μαρούσι θα συνεισφέρει έσοδα από 01.07.2022.

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

Κατά το α' εξάμηνο 2022, τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ανήλθαν σε € 6,47 εκ. (έναντι €2,63 εκ. την αντίστοιχη περίοδο του 2021).

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Ο Όμιλος για το πρώτο εξάμηνο του 2022 παρουσίασε λειτουργικά κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) ύψους €9,48 εκ. έναντι €3,61 εκ. την αντίστοιχη περίοδο του 2021, παρουσιάζοντας αύξηση € 5,87 εκ. ή 163%. Η αύξηση προέκυψε κυρίως από τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία λόγω της βελτίωσης των συνθηκών αγοράς καθώς και από την αύξηση των εσόδων από μισθώματα. Τα λειτουργικά κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων του Ομίλου, μη συμπεριλαμβανομένων κερδών από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία (Adjusted EBITDA), ανήλθαν σε €3,01 εκ., έναντι €0,98 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2021, παρουσιάζοντας αύξηση € 2,02 εκ. ή 206%.

Τα Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ανήλθαν σε €1,87 εκ. έναντι €1,45 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2021, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,42 εκ. ή 29%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στη διεύρυνση του χαρτοφυλακίου ακινήτων.

Οι δαπάνες προσωπικού ανήλθαν σε €0,78 εκ. έναντι €0,32 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2021, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,46 εκ. ή 144%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στη στελέχωση της Εταιρείας με βάση τη νέα οργανωτική δομή της, με τον αριθμό του προσωπικού να ανέρχεται σε 16 άτομα την 30.06.2022 έναντι 10 ατόμων την 30.06.2021.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα κατά το πρώτο εξάμηνο του 2022 ανήλθαν σε €1,02 εκ. έναντι € 0,88 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2021, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,14 εκ. ή 16%.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε €3,16 εκ., έναντι €1,85 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2021, παρουσιάζοντας αύξηση € 1,31 εκ. ή 71%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του δανεισμού της Εταιρείας καθώς και καθώς και στην απόκτηση των υποχρεώσεων οι οποίες απορρέουν από τις αποκτηθείσες θυγατρικές.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε €1,80 εκ., έναντι €1,18 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2021, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,62 εκ. ή 53% και αφορούν αποκλειστικά τη θυγατρική εταιρεία JPA ΑΕΕΣ.

Κέρδη μετά από φόρους

Τα κέρδη μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε €7,97 εκ. έναντι κερδών €2,48 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2021, παρουσιάζοντας αύξηση € 5,49 εκ. ή 221%. Η αύξηση οφείλεται στη μεγέθυνση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου του Ομίλου.

Επισημαίνεται ότι από την ημερομηνία μετατροπής της Εταιρείας σε Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ»), ήτοι από την έγκριση της αδείας λειτουργίας από το Γενικό Εμπορικό Μητρώο, στις 24 Μαΐου 2022, η μητρική Εταιρεία και οι θυγατρικές εταιρείες της φορολογούνται σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν 2778/1999 με ειδικό τρόπο. Ο Όμιλος θα φορολογηθεί σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις για την περίοδο έως την μετατροπή της Εταιρείας σε Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ»), ήτοι από την 1 Ιανουαρίου έως την 23^η Μαΐου 2022. Ο φόρος επί των επενδύσεων, των χρηματικών διαθεσίμων και των προκαταβολών του Ομίλου την 30.06.2022 ανήλθε σε € 31 χιλ.

2. Σημαντικά γεγονότα περιόδου

Εταιρικά γεγονότα

Στις 05.04.2022 η Εταιρεία έλαβε άδεια λειτουργίας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ») από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (αριθμός αδείας: 4/949/5.4.2022).

Με την από 04.05.2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας εγκρίθηκαν η μετατροπή της σε Α.Ε.Ε.Α.Π και οι ανάλογες τροποποιήσεις στο καταστατικό της, με την επωνυμία της να τροποποιείται σε «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ σε ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ». Οι εν λόγω τροποποιήσεις εγκρίθηκαν από το ΓΕΜΗ στις 25.05.2022.

Επενδύσεις

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

1. Την 31^η Μαρτίου 2022, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση μισθωμένου πενταόροφου ακινήτου, 19 διαμερισμάτων, το οποίο λειτουργεί ως φοιτητική εστία, συνολικής επιφάνειας 526,74 τ.μ., επί ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Καστελόριζου 4 στην Κυψέλη, Αττικής. Το τίμημα για την απόκτησή ανήλθε σε € 0,72 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 0,05 εκ.) ενώ η εύλογη αξία του κατά την 30.06.2022, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, να ανέρχεται σε € 1,39 εκ.
2. Την 31^η Μαρτίου 2022, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% των μετοχών της Εταιρείας Valor I.K.E. (εφεξής «Valor») η οποία θεωρήθηκε ως εξαγορά μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και όχι συνένωση επιχειρήσεων, η οποία διαθέτει, μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, μισθωμένο ακίνητο οκτώ ορόφων, 85 διαμερισμάτων το οποίο λειτουργεί ως φοιτητική εστία, συνολικής επιφάνειας 4.666,2 τ.μ., επί ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Βαλαωρίτου 10 & Ορφανίδου στην Θεσσαλονίκη. Το τίμημα για την απόκτησή ανήλθε σε € 2,98 εκ., η αξία των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού της αποκτηθείσας εταιρείας ανήλθαν σε € 4,62 εκ. και € 1,64 εκ. αντίστοιχα, ενώ η εύλογη αξία του κατά την 30.06.2022, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, να ανέρχεται σε € 4,94 εκ.
3. Την 25^η Μαΐου 2022, η θυγατρική Εταιρεία PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ προχώρησε στην απόκτηση μισθωμένου ακινήτου, σχολικών κτιρίων, αθλητικών και πολιτιστικών εγκαταστάσεων των Εκπαιδευτηρίων Δούκα, συνολικής επιφάνειας 23.113,91 τ.μ., επί ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Μεσογείων 515 & Κυπρίων Αγωνιστών στο Μαρούσι, Αττικής. Το τίμημα για την απόκτησή ανήλθε σε € 19,63 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 0,17 εκ.) ενώ η εύλογη αξία του κατά την 30.06.2022, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, να ανέρχεται σε € 20,15 εκ.

Χρηματοδοτήσεις

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, ύψους έως €100 εκ., διάρκειας πέντε (5) ετών, το οποίο καλύφθηκε πλήρως. Οι δαπάνες έκδοσης ανήλθαν σε €2,99 εκ. Η τελική απόδοση των Ομολογιών ορίστηκε σε 2,80% και το επιτόκιο των Ομολογιών σε 2,80% ετησίως.

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

Την 28.06.2022 η θυγατρική PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ έλαβε δάνειο ύψους €10,61 εκ. που σχετίζεται με την απόκτηση του ακινήτου στο Μαρούσι.

3. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων

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

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.

Κίνδυνος Πανδημίας COVID-19

Η πανδημία Covid-19, η οποία ξέσπασε το Μάρτιο 2020, είχε ως αποτέλεσμα μια περίοδο παρατεταμένης αβεβαιότητας με αρνητικές επιπτώσεις στο ρυθμό οικονομικής ανάπτυξης, τόσο σε διεθνές επίπεδο, όσο και στη χώρα μας. Η ελληνική οικονομία, όπως και η παγκόσμια, εξακολουθεί να είναι αντιμέτωπη με τις επιπτώσεις της πανδημίας οι οποίες ωστόσο έχουν αμβλυνθεί σε σχέση με τα προηγούμενα δύο έτη ως αποτέλεσμα της πρόοδου του εθνικού προγράμματος εμβολιασμού σε συνδυασμό με τη σταδιακή χαλάρωση των μέτρων αντιμετώπισης της πανδημίας.

Σε κάθε περίπτωση, οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τη διάρκεια και την έλευση του τέλους της πανδημίας Covid-19 υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη, με την εμφάνιση νέων μεταλλάξεων της νόσου. Τυχόν παρατεταμένη διάρκεια της πανδημίας λόγω π.χ. ενδεχόμενης εμφάνισης νέων, ανθεκτικών στα εμβόλια, μεταλλάξεων και η τυχόν επιβολή περαιτέρω περιοριστικών μέτρων για την αντιμετώπισή της, ενδέχεται να έχει ουσιώδεις αρνητικές συνέπειες στη λειτουργία βασικών κλάδων της ελληνικής οικονομίας, συμπεριλαμβανομένων των κλάδων στους οποίους δραστηριοποιούνται οι μισθωτές και του κλάδου ακινήτων στον οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος, σε έκταση και σε βαθμό που επί του παρόντος δεν είναι δυνατόν να προβλεφθούν ή να ποσοτικοποιηθούν. Σε περίπτωση που λάβει χώρα μια ουσιώδης επιδείνωση του οικονομικού περιβάλλοντος, θα μπορούσε ενδεχομένως να υπάρξει σημαντική μείωση των λειτουργικών ταμειακών ροών του Ομίλου και της εύλογης αξίας των ακινήτων, καθώς και της καθαρής θέσης του Ομίλου με συνέπεια να επηρεαστεί δυσμενώς η ικανότητα προσήκουσας εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας.

Ειδικότερα ως προς την επίδραση της πανδημίας Covid-19 στον Όμιλο για το πρώτο εξάμηνο 2022 αναφέρεται ότι: (α) οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου δεν υπόκεινται στο σχολιασμό περί εκτιμητικής αβεβαιότητας «subject to material valuation uncertainty» κατά την ημερομηνία εκτίμησης (30.06.2022) και (β) τα έσοδα από μισθώματα δεν έχουν επηρεαστεί μέχρι στιγμής από την πανδημία. Σημειώνεται ότι δεν είναι γνωστό εάν εντός του δεύτερου εξαμήνου του 2022 θα υπάρξει αντίστοιχο δικαίωμα καταβολής μειωμένου μισθώματος για ορισμένους μισθωτές ή/και περαιτέρω μέτρα στήριξης αυτών ή/και εάν θα διευρυνθούν οι κατηγορίες των πληττόμενων κλάδων που είναι δικαιούχοι του σχετικού μέτρου, συμπεριλαμβανοντας περισσότερους μισθωτές των ακινήτων του Ομίλου.

Ο Όμιλος κατά το διάστημα του α' εξαμήνου του 2022 βελτίωσε το δείκτη γενικής ρευστότητας σε σχέση με το τέλος του 2021, όπου ήταν σε έξαρση η πανδημία του Covid-19, επιβεβαιώνοντας την ικανή χρηματοοικονομική διάρθρωσή του έτσι ώστε να αντιμετωπίσει τις όποιες επιπρόσθετες επιπτώσεις της πανδημίας προκύψουν κατά το β' εξάμηνο του 2022.

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

Ενεργειακή κρίση και γεωπολιτικές εξελίξεις

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

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

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

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

Κίνδυνος αγοράς

Τιμές επενδυτικών ακινήτων και μισθωμάτων

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

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

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

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

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

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

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

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

Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

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

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

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα, η μεταβολή μιας παραμέτρου (αλλαγή

επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Εάν το επιτόκιο δανεισμού, το οποίο αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο κατά την 30.06.2022 ήταν αρνητικό 0,176, αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν αρνητική κατά € 612 χιλ. (εξαιρώντας το σταθερό κόστος δανεισμού το οποίο απορρέει από το κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους 100 εκατ. ευρώ), ενώ εάν μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης δεν θα υπάρξει επίδραση.

Κίνδυνοι που αφορούν στη χρηματοδότηση του Ομίλου

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

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

Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Επίσης, η Εταιρεία 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.

Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

Σημαντικό τμήμα των εσόδων του Ομίλου από μισθώματα προέρχεται από τρεις (3) μισθωτές που ανήκουν κυρίως στον κλάδο των βιομηχανικών ακινήτων, που συνολικά αντιπροσωπεύουν το 38% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων, με ημερομηνία αναφοράς την 30.06.2022. Επομένως, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κίνδυνο αντισυμβαλλομένου και τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συγκεκριμένων μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών, με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.

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

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

Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της θυγατρικής Εταιρείας JPA ΑΕΕΣ

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

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

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

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

4. Βασικοί Δείκτες Μέτρησης Αποδοτικότητας και Αποτελεσματικότητας

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

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

Δείκτης Άμεσης ή Γενικής Ρευστότητας

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

Δείκτης Άμεσης ή Γενικής Ρευστότητας <i>Ποσά σε € χιλ.</i>	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Κυκλοφορούν ενεργητικό	83.225	37.209	69.700	23.541
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	8.266	44.995	3.415	40.911
Άμεση ή Γενική Ρευστότητα	10,07	0,83	20,41	0,58

Η αύξηση του Δείκτη Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας οφείλεται κυρίως στα κάτωθι:

Την 31 Δεκεμβρίου 2021 δάνεια της Εταιρείας ποσού €42,52 εκ. περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης. Εντός του Ιανουαρίου 2022 η Εταιρεία σύναψε νέο μακροπρόθεσμο κοινό ομολογιακό δάνειο, ύψους € 100 εκ., το οποίο εν μέρει χρησιμοποιήθηκε στην αποπληρωμή του υφιστάμενου δανείου, ως εκ τούτου προκύπτει η αντίστοιχη μείωση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων τόσο του Ομίλου όσο και της Εταιρείας συγκριτικά με την 31.12.2021. Επιπρόσθετα, το υπόλοιπο μέρος του κοινού ομολογιακού δανείου των € 100 εκ., εκταμιεύθηκε με σκοπό την χρήση του τόσο σε ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας αλλά και σκοπούς κεφαλαίου κίνησης.

Δείκτες Μόχλευσης

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

Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value) Ποσά σε € χιλ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	161.396	55.885	99.175	1.916
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	3.865	42.516	312	39.664
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.17)	5.832	4.482	0	0
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.17)	187	161	0	0
Συνολικός Δανεισμός(α)	171.280	103.044	99.488	41.580
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις (β)	6.267	7.432	1.586	3.250
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (γ)	70.031	21.873	68.717	19.934
Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος (α-β-γ = δ)	94.981	73.739	29.185	18.396
Επενδύσεις σε ακίνητα	178.626	146.776	78.990	74.220
Προκαταβολές για αγορά επενδυτικών ακινήτων	11.274	12.934	11.274	12.934
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος)	38.616	39.160	297	1.181
Σύνολο Επενδύσεων (ε)	228.517	198.870	90.561	88.335
Σύνολο Ενεργητικού (ζ)	313.194	236.150	220.040	157.878
Loan to Value - LTV) (α/ε)	74,95%	51,81%	109,86%	47,07%
Net Loan to Value - Net LTV) (δ/ε)	41,56%	37,08%	32,23%	20,83%
Δείκτης Μόχλευσης (α/ζ)	54,69%	43,64%	45,21%	26,34%

- (1) Ο Δείκτης Μόχλευσης ορίζεται ως οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις, πλέον των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.16) όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης διά του συνόλου του ενεργητικού, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.
- (2) Δείκτης Συνολικού Δανεισμού προς Σύνολο Επενδύσεων (Loan to Value και εφεξής «LTV»), ο οποίος υπολογίζεται ως το συνολικό χρηματοοικονομικό χρέος διαιρούμενο με το σύνολο των επενδύσεων.
- Το συνολικό χρηματοοικονομικό χρέος ορίζεται ως το σύνολο των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων δανείων, πλέον των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.16).
 - Το σύνολο επενδύσεων ορίζεται ως το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων, των προκαταβολών για αγορά επενδυτικών ακινήτων και των χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος.
- (3) Δείκτης Καθαρού Δανεισμού προς Σύνολο Επενδύσεων (Net Loan to Value και εφεξής «Net LTV»), ο οποίος υπολογίζεται ως το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος διαιρούμενο με το σύνολο των επενδύσεων.
- Το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος ορίζεται ως το σύνολο των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων δανείων, πλέον των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.16), μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις δεσμευμένες καταθέσεις
 - Το σύνολο επενδύσεων ορίζεται ως το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων, των προκαταβολών για αγορά επενδυτικών ακινήτων και των χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος.

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV), ορίζεται το σύνολο της καθαρής θέσης (προ των δικαιωμάτων που δεν ασκούν έλεγχο).

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται ο υπολογισμός του NAV:

Ποσά σε € χιλ.	Όμιλος	
	30.06.2022	31.12.2021
Εσωτερική Λογιστική Αξία(1) (α)	133.291	125.922
Αριθμός μετοχών τέλους περιόδου (2)(β)	86.571	87.094
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή) (α) / (β)	1,54	1,45

- (1) προ δικαιωμάτων που δεν ασκούν έλεγχο
(2) μετά την αφαίρεση των ιδίων μετοχών

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

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

Ποσά σε € χιλ.	Ο Όμιλος		Μεταβολή %
	30.06.2022	31.12.2021	
Κέρδη περιόδου	7.973	2.484	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	120	43	
Μείον: Κέρδη από απόκτηση θυγατρικών	0	(150)	
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	1.359	672	
Πλέον: Φόροι	31	562	
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	9.483	3.611	
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά/ (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(6.471)	(2.628)	
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	3.011	984	206%

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)

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

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)			
Ποσά σε € χιλ.	Ο Όμιλος		Μεταβολή %
	30.06.2022	31.12.2021	
Κέρδη περιόδου που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	7.970	2.482	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	120	43	
Μείον: Κέρδη από απόκτηση θυγατρικών	0	(150)	
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά/ (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(6.471)	(2.628)	
Πλέον / (Μείον): Κέρδος / (Ζημιά) που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές	3	2	
FFO	1.621	(250)	748%

5. Προοπτικές για το Β Εξάμηνο του 2022

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

Παρά τη σημαντική αβεβαιότητα λόγω των συνθηκών που έχουν διαμορφωθεί, η Premia Properties εκτιμά ότι είναι σε θέση να παραμείνει σε τροχιά ανάπτυξης στο εγγύς μέλλον καθώς διαθέτει χαρακτηριστικά που θα της επιτρέψουν να ανταποκριθεί αποτελεσματικά στις προκλήσεις:

- Μικτή απόδοση ⁽¹⁾ των ακινήτων εισοδήματος (gross yield) 7,2%
- Μακροχρόνια συμβόλαια με μέση σταθμισμένη διάρκεια μισθώσεων ⁽²⁾ (Weighted Average Lease Term - WALT) 6,9 έτη και με περίπου 87% των σχετικών μισθωμάτων να υπόκειται σε αναπροσαρμογή τουλάχιστον βάσει του πληθωρισμού. Επιπλέον, η σύμβαση ΣΔΙΤ για τα δέκα (10) σχολεία έχει διάρκεια έως το 2041 με μέρος των εσόδων να ακολουθεί επίσης πληθωριστική αναπροσαρμογή,
- Υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση, με καθαρό συντελεστή μόχλευσης⁽³⁾ (Net LTV) 41,6%, μέση σταθμισμένη διάρκεια⁽⁴⁾ δανείων 6,9 έτη και ανθεκτικότητα έναντι μελλοντικών αυξήσεων επιτοκίων ως αποτέλεσμα του διαπραγματεύσιμου ομολογιακού δανείου 5ετούς διάρκειας, ύψους € 100 εκ. (περ. 57% του υφιστάμενου δανεισμού με σταθερό επιτόκιο 2,80%). Το μέσο κόστος δανεισμού⁽⁵⁾ κατά την 30.06.2022 ανέρχεται σε 2,75%.
- Ισχυρή μετοχική σύνθεση και σημαντικά διαθέσιμα κεφάλαια για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού προγράμματος, και
- Μετατροπή σε ΑΕΕΑΠ που επιτρέπει στον Όμιλο να δραστηριοποιηθεί αποτελεσματικότερα στην αγορά ακινήτων αξιοποιώντας τα σχετικά φορολογικά πλεονεκτήματα.

- (1) Συνολικό τρέχον έσοδο από μισθώματα σε ετησιοποιημένη βάση / αξία αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων εισοδήματος κατά την 30/06/2022
(2) Μέση διάρκεια (έτη) λήξης των μισθωτηρίων συμβολαίων, σταθμισμένη ως προς τα μισθώματα
(3) Όπως ορίζεται στον ανωτέρω πίνακα
(4) Μέση διάρκεια (έτη) έως την λήξη των υφιστάμενων δανειακών συμβάσεων σταθμισμένη ως προς τα υπόλοιπα των δανείων κατά την 30/06/2022
(5) Μέσο κόστος δανεισμού του Ομίλου σταθμισμένο ως προς τα υπόλοιπα των δανείων κατά την 30/06/2022

6. Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (Δ.Λ.Π. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 6.29 της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022.

7. Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία κατείχε την 30.06.2022, 556.152 ίδιες μετοχές, ονομαστικής αξίας €0,50 ποσοστό 0,638% των μετοχών της, συνολικής αξίας € 754.369,66 σε εκτέλεση της από 20/11/2020 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων. (βλέπε Σημ. 6.11).

8. Γεγονότα μετά την Ημερομηνία της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Την 13.07.2022 ολοκληρώθηκε η απόκτηση μισθωμένου εξώροφου ακινήτου 49 διαμερισμάτων στην Πάτρα που λειτουργεί σαν φοιτητική εστία, σε εκτέλεση προσυμφώνου αγοράς της 23.12.2021.

Την 21.07.2022 το επενδυτικό σχήμα «Dimand A.E. – Premia Properties A.E.E.A.Π.» αναδείχθηκε προτιμητέος επενδυτής στη διαγωνιστική διαδικασία, που διενήργησε η Alpha Bank για την επιλογή στρατηγικού επενδυτή για το Project Skyline.

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 μετοχών της IQ Karela M.A.E. με επιστροφή της προκαταβολής €8εκ.

(β) Προχώρησαν σε μεταβίβαση από την Arcela Investments Limited στη Premia Properties του 40% των μετοχών της IQ Karela M.A.E. έναντι ποσού €3.006 χιλ, και ταυτόχρονα προσυμφώνησαν τη μεταβίβαση του υπολοίπου 60% των μετοχών αυτής κατά την ολοκλήρωση της ανάπτυξης του ακινήτου ως συγκροτήματος μικτών χρήσεων και έναρξης λειτουργίας του.

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 30ης Ιουνίου 2022 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ηλίας Γεωργιάδης

Απόσπασμα από το βιβλίο πρακτικών του Δ.Σ.

Αθήνα, 14 Σεπτεμβρίου 2022



**Building a better
working world**

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8B, Μαρούσι
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000
Φαξ: 210 2886 905
ey.com

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «Premia Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσίας»

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας «Premia Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσίας», της 30ης Ιουνίου 2022 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

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

Εύρος Επισκόπησης

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

Συμπέρασμα

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

Άλλο Θέμα

Οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «Premia Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσίας» για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 είχαν ελεγχθεί από άλλον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, ο οποίος εξέφρασε γνώμη χωρίς επιφύλαξη, με έμφαση θέματος, την 7η Απριλίου 2022 επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της προηγούμενης χρήσεως.



Building a better
working world

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

Αθήνα, 14 Σεπτεμβρίου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδαμιανού
ΑΜ ΣΟΕΛ: 61391

Ελεονώρα Σέκα
ΑΜ ΣΟΕΛ: 50131

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8B
151 25 Μαρούσι
Ελλάδα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107

ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

περιόδου
(1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2022)

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΛΠ 34)

I. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Ενεργητικό					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.1	178.626.000,00	146.776.000,00	78.990.000,00	74.220.000,00
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων		11.274.322,77	12.934.389,50	11.274.322,77	12.934.389,50
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	32.352.662,07	32.961.004,62	297.132,72	1.180.682,11
Ενσώματα πάγια		699.661,56	714.617,53	666.511,12	710.369,37
Δικαιώματα χρήσης παγίων	6.3	1.009.645,47	1.078.963,90	1.009.645,47	1.050.005,74
Άυλα πάγια		30.344,23	25.541,81	26.493,55	21.519,29
Συμμετοχές σε θυγατρικές	6.4	0,00	0,00	56.544.967,64	44.186.042,35
Υπεραξία	6.5	4.410.813,32	4.410.813,32	0,00	0,00
Δεσμευμένες καταθέσεις	6.9	1.500.000,00	0,00	1.500.000,00	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	6.6	65.429,77	38.929,17	31.748,48	34.692,88
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		229.968.879,19	198.940.259,85	150.340.821,75	134.337.701,24
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις	6.7	1.143.113,83	689.278,53	307.882,01	210.796,04
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	6.263.778,31	6.198.859,30	0,00	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	6.8	1.019.981,49	1.015.926,58	588.775,23	146.378,54
Δεσμευμένες καταθέσεις	6.9	4.767.493,97	7.431.812,96	86.221,34	3.249.632,49
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.10	70.030.822,95	21.873.380,21	68.716.622,74	19.933.714,76
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		83.225.190,55	37.209.257,58	69.699.501,32	23.540.521,83
Σύνολο Ενεργητικού		313.194.069,74	236.149.517,43	220.040.323,07	157.878.223,07
Ίδια Κεφάλαια					
Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό Κεφάλαιο	6.11	43.563.581,00	43.563.581,00	43.563.581,00	43.563.581,00
Ίδιες μετοχές		(754.369,66)	(48.336,05)	(754.369,66)	(48.336,05)
Σύνολο		42.809.211,34	53.515.244,95	42.809.211,34	43.515.244,95
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	6.12	12.681.040,30	79.960.512,25	12.707.130,17	79.986.593,16
Αποθεματικά	6.13	53.187.704,98	53.082.038,48	52.033.303,08	51.927.636,58
Αποτελέσματα εις νέο	6.14	24.613.050,90	(50.636.037,26)	6.943.218,82	(63.338.932,94)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		133.291.007,52	125.921.758,42	114.492.863,41	112.090.541,75
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	6.15	374.976,59	371.874,25	0,00	0,00
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		133.665.984,11	126.293.632,67	114.492.863,41	112.090.541,75
Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Δανειακές Υποχρεώσεις	6.16	161.395.786,05	55.884.963,26	99.175.077,44	1.916.233,61
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.17	6.785.439,37	5.491.578,51	953.797,73	981.368,73
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		10.292,00	10.292,00	10.292,00	10.292,00
Προβλέψεις		803.456,00	803.456,00	703.456,00	703.456,00
Λοιπές υποχρεώσεις	6.18	2.266.874,21	2.670.510,39	1.290.175,41	1.265.408,41
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		171.261.847,63	64.860.800,16	102.132.798,58	4.876.758,75
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	6.19	1.747.715,03	1.152.949,32	1.386.127,06	805.810,67
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	6.20	97.250,82	67.022,65	15.435,70	0,00
Δανειακές Υποχρεώσεις	6.16	3.865.031,70	42.516.339,49	312.491,53	39.663.519,13
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.17	280.470,70	253.289,85	93.311,77	88.224,37
Λοιπές υποχρεώσεις	6.21	2.275.769,75	1.005.483,29	1.607.295,02	353.368,40
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		8.266.238,00	44.995.084,60	3.414.661,08	40.910.922,57
Σύνολο υποχρεώσεων		179.528.085,63	109.855.884,76	105.547.459,66	45.787.681,32
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		313.194.069,74	236.149.517,43	220.040.323,07	157.878.223,07

II. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		01.01- 30.06.2022	01.01- 30.06.2021	01.01- 30.06.2022	01.01- 30.06.2021
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	6.22	5.353.800,76	2.048.132,50	2.553.610,43	2.041.320,22
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	6.23	1.261.277,55	1.575.185,31	979.822,46	197.307,31
Σύνολο εσόδων		6.615.078,31	3.623.317,81	3.533.432,89	2.238.627,53
Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6.1	6.471.114,73	2.627.830,06	4.003.017,93	2.686.477,26
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	6.24	(1.870.169,42)	(1.451.242,48)	(815.535,77)	(480.696,62)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	6.25	(779.756,85)	(319.501,27)	(779.756,85)	(319.501,27)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων		(119.776,17)	(43.353,74)	(115.494,68)	(43.335,43)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	6.26	(1.020.383,19)	(884.100,22)	(858.231,52)	(572.425,07)
Άλλα έσοδα		66.694,88	15.171,46	32.952,43	14.498,17
Λειτουργικά κέρδη		9.362.802,29	3.568.121,62	5.000.384,43	3.523.644,57
Χρηματοοικονομικά έσοδα	6.27	1.797.997,68	1.175.587,64	54.782,26	140.918,66
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.27	(3.157.301,30)	(1.847.361,40)	(2.037.042,22)	(784.647,46)
Κέρδη από συνήθεις δραστηριότητες		8.003.498,67	2.896.347,86	3.018.124,47	2.879.915,77
Κέρδη από απόκτηση θυγατρικών		0,00	150.230,49	0,00	0,00
Κέρδη προ φόρων		8.003.498,67	3.046.578,35	3.018.124,47	2.879.915,77
Φόρος	6.20	(30.771,16)	(562.222,93)	(15.435,70)	(526.433,55)
Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		7.972.727,51	2.484.355,42	3.002.688,77	2.353.482,22
Τα καθαρά κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες αποδίδονται σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		7.969.625,17	2.482.119,48	3.002.688,77	2.353.482,22
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		3.102,34	2.235,94	0,00	0,00
Σύνολο		7.972.727,51	2.484.355,42	3.002.688,77	2.353.482,22
Βασικά κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	6.28	0,0921	0,0706		
Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	6.28	0,0918	0,0706		

III. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο & Ίδιες Μετοχές	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά & Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδιοκτητών Μητρικής	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021		17.520.714,30	32.686.797,63	52.842.302,02	(65.197.935,54)	37.851.878,41	331.291,15	38.183.169,56
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου		0,00	0,00	0,00	2.482.119,48	2.482.119,48	2.235,94	2.484.355,42
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		0,00	(369.905,15)	0,00	0,00	(369.905,15)	0,00	(369.905,15)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		9.543.327,50	17.941.459,50	0,00	0,00	27.484.787,00	0,00	27.484.787,00
Ίδιες μετοχές		1.201,20	0,00	0,00	0,00	1.201,20	0,00	1.201,20
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2021		27.065.243,00	50.258.351,98	52.842.302,02	(62.715.816,06)	67.450.080,94	333.527,09	67.783.608,03
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022		43.515.244,95	79.960.512,25	53.082.038,48	(50.636.037,26)	125.921.758,42	371.874,25	126.293.632,67
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου		0,00	0,00	0,00	7.969.625,17	7.969.625,17	3.102,34	7.972.727,51
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		0,00	(8,96)	0,00	0,00	(8,96)	0,00	(8,96)
Συμψηφισμός ζημιών με υπέρ το άρτιο	6.12,6.14	0,00	(67.279.462,99)	0,00	67.279.462,99	0,00	0,00	0,00
Ίδιες μετοχές		(706.033,61)	0,00	0,00	0,00	(706.033,61)	0,00	(706.033,61)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές		0,00	0,00	105.666,50	0,00	105.666,50	0,00	105.666,50
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2022		42.809.211,34	12.681.040,30	53.187.704,98	24.613.050,90	133.291.007,52	374.976,59	133.665.984,11

IV. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο & Ίδιες Μετοχές	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά & Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021		17.520.714,30	32.712.878,54	51.716.303,58	(67.279.462,99)	34.670.433,43
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου		0,00	0,00	0,00	2.353.482,22	2.353.482,22
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		0,00	(369.905,15)	0,00	0,00	(369.905,15)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		9.543.327,50	17.941.459,50	0,00	0,00	27.484.787,00
Ίδιες μετοχές		1.201,20	0,00	0,00	0,00	1.201,20
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2021		27.065.243,00	50.284.432,89	51.716.303,58	(64.925.980,77)	64.139.998,70
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022		43.515.244,95	79.986.593,16	51.927.636,58	(63.338.932,94)	112.090.541,75
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου		0,00	0,00	0,00	3.002.688,77	3.002.688,77
Συμψηφισμός ζημιών με υπέρ το άρτιο	6.12,6.14	0,00	(67.279.462,99)	0,00	67.279.462,99	0,00
Ίδιες μετοχές		(706.033,61)	0,00	0,00	0,00	(706.033,61)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές		0,00	0,00	105.666,50	0,00	105.666,50
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2022		42.809.211,34	12.707.130,17	52.033.303,08	6.943.218,82	114.492.863,41

V. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01-30.06.2022	01.01-30.06.2021	01.01-30.06.2022	01.01-30.06.2021
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	8.003.498,67	3.046.578,35	3.018.124,47	2.879.915,77
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	119.776,17	43.353,74	115.494,68	43.335,43
Προβλέψεις	2.282,02	0,00	0,00	0,00
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(6.471.114,73)	(2.627.830,06)	(4.003.017,93)	(2.686.477,26)
Έσοδα από τόκους / λοιπά έσοδα	(1.797.997,68)	(1.325.831,32)	(54.782,26)	(140.918,66)
Λοιπές προβλέψεις προσωπικού	105.666,50	0,00	105.666,50	0,00
Χρεωστικοί τόκοι	3.125.104,22	1.844.845,62	2.004.845,14	782.131,62
Χρεωστικοί Τόκοι Μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	32.197,08	2.515,78	32.197,08	2.515,78
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(569.561,24)	2.606.377,38	(536.538,26)	(22.831,57)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων εκτός δανείων	123.721,30	4.484.928,48	542.915,74	259.881,96
Μείωση / (αύξηση) χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος	543.423,54	1.661.810,74	0,00	0,00
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	3.216.995,85	9.736.748,71	1.224.905,16	1.117.553,13
Μείον:				
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(1.557.661,97)	(1.353.347,32)	(407.910,97)	(488.124,95)
Καταβλημένοι φόροι	0,00	0,00	0,00	0,00
Καθαρές Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	1.659.333,88	8.383.401,39	816.994,19	629.428,18
Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες				
Απόκτηση / αύξηση συμμετοχών σε θυγατρικές	(1.556.552,15)	(999.883,00)	(1.563.959,55)	(999.883,00)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	0,00	0,00	(9.152.832,40)	0,00
Αγορά ιδίων μετοχών	(706.033,61)	0,00	(706.033,61)	0,00
Νέες επενδύσεις / προκαταβολές νέων επενδύσεων	(20.387.223,33)	(30.930.658,75)	(716.764,44)	(27.465.402,00)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων	(14.131,02)	(154.015,39)	(14.131,02)	(154.015,39)
Πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων	0,00	250,00	699.094,30	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες	1.585.040,19	141.005,03	54.782,26	140.918,66
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(21.078.899,92)	(31.943.302,11)	(11.399.844,46)	(28.478.381,73)
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0,00	386.000,90	0,00	0,00
Αύξηση / (Μείωση) μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	0,00	(4.000.000,00)	0,00	0,00
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	110.561.360,00	75.035.327,90	100.000.000,00	44.699.270,00
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	(2.985.569,98)	0,00	(2.985.569,98)	0,00
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(40.948.014,48)	(45.661.111,71)	(39.267.480,00)	(14.069.977,33)
Αποπληρωμή υποχρεώσεων μίσθωσης	(124.419,39)	(23.749,68)	(44.602,92)	(20.784,22)
Μεταβολή Δεσμευμένων καταθέσεων	1.073.652,63	(3.409.459,66)	1.663.411,15	(2.598.394,07)
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	67.577.008,78	22.327.007,75	59.365.758,25	28.010.114,38
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου(α) + (β) + (γ)	48.157.442,74	(1.232.892,97)	48.782.907,98	161.160,83
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	21.873.380,21	1.863.606,35	19.933.714,76	170.695,56
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου νέων θυγατρικών	0,00	2.667.044,75	0,00	0,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	70.030.822,95	3.297.758,13	68.716.622,74	331.856,39

Οι Επιλεγμένες Επεξηγηματικές Σημειώσεις που παρατίθενται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 30^{ης} Ιουνίου 2022

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Της περιόδου από 1η Ιανουαρίου έως 30η Ιουνίου 2022

1. Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία «PREMIA Α.Ε.Ε.Α.Π.» και με διακριτικό τίτλο «PREMIA Properties» (εφεξής η «Εταιρεία») δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), η Εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Η Εταιρεία συστάθηκε το έτος 1991 στην Ελλάδα σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο. Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) της Εταιρείας είναι 213800MU91F1752AVM79. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών (Μ.Α.Ε.) με αριθμό 25148/06/Β/91/29 και καταχωρισμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 861301000. Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της έχει οριστεί για 95 έτη (ημερομηνία καταχώρισης της απόφασης για τη σύστασή της στο Γ.Ε.ΜΗ.).

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

Η Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές της, δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων.

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και η έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηναίων του Νομού Αττικής και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Βασιλίσσης Σοφίας 59, Τ.Κ. 11521.

Την 30 Ιουνίου 2022 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 16 άτομα, αντίστοιχα (30 Ιουνίου 2021: 10 άτομα για τον Όμιλο και για την Εταιρεία).

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

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

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

Μετοχική Σύνθεση της Εταιρείας

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 30.06.2022 είχε ως εξής:

Μέτοχοι	Ποσοστό Συμμετοχής %
Sterner Stenhus Greece AB	41,62%
Fastighets AB Balder	17,22%
Nequiter Invest AB	10,70%
NOE Μεταλλικά Κατασκευαί ΑΕ	7,86%
Elias Tsiklos Holdings LTD	1,95%
Λοιποί μέτοχοι (επενδυτικό κοινό)	20,64%

Δομή του Ομίλου

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται οι συμμετοχές της Εταιρείας, άμεσες και έμμεσες, ως αυτές είχαν την 30.06.2022 και 31.12.2021:

Εταιρεία	Έδρα	Δραστηριότητα	Ποσοστό % Συμμετοχής 30.06.2022	Ποσοστό % Συμμετοχής 31.12.2021	Μέθοδος Ενοποίησης
Ε.Μ.Ε.Λ. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	90,13%	90,13%	Ολική
PASAL CYPRUS LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
MFGVR LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ARVEN AE	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
JPA A.E.E.Σ.	Ελλάδα	Κατασκευή και Τεχνική Διαχείριση Σχολικών Μονάδων	100%	100%	Ολική
ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PREMIA ΡΙΚΙΑ ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PREMIA ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
TOP REALTY ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ZONAS ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
VALOR IKE	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	-	Ολική

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

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

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

Οι παρούσες συνοπτικές ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, της περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2022, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 14 Σεπτεμβρίου 2022 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση www.premia.gr.

2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

2.1 Βάση σύνταξης των ανέλεγκτων Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση του Ομίλου και της Εταιρείας για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2022 έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση», όπως αυτό έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει επιλεγμένες γνωστοποιήσεις και δεν περιλαμβάνει όλη την πληροφόρηση που απαιτείται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Συνεπώς, η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση θα πρέπει να διαβάζεται σε συνδυασμό με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που περιλαμβάνονται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση της Εταιρείας της 31.12.2021, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής η «Ε.Ε.»).

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 και οι οποίες είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.premia.gr, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω (Σημείωση 2.2.1)

Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία αναπροσαρμόστηκαν για να συμβαδίζουν με αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα περίοδο. Οι πραγματοποιηθείσες αναταξινομήσεις (σημειώσεις 6.24, 6.26, και 6.31) αναλύονται λεπτομερώς στις επιμέρους σημειώσεις και δεν έχουν σημαντική επίδραση στην παρουσίαση των χρηματοοικονομικών στοιχείων.

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

2.2 Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ

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

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία ο Όμιλος/ Εταιρεία έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2022.

- **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων, ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις, IAS 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020 ΔΠΧΑ (Τροποποιήσεις)**
Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε, περιορισμένου πεδίου, τροποποιήσεις σε πρότυπα, ως κατωτέρω:
 - ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων: οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για Χρηματοοικονομικές Αναφορές χωρίς αλλαγή στις λογιστικές απαιτήσεις του προτύπου για συνενώσεις επιχειρήσεων.
 - ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις: οι τροποποιήσεις απαγορεύουν τη μείωση του κόστους των ενσώματων ακίνητοποιήσεων με ποσά που λαμβάνονται από την πώληση στοιχείων που παράγονται ενώ η Εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.
 - ΔΛΠ 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία: οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τις δαπάνες εκπλήρωσης μιας σύμβασης, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της σύμβασης εάν είναι επαχθής.
 - Μικρές τροποποιήσεις διενεργήθηκαν στις Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020 στα πρότυπα ΔΠΧΑ 1- Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, στο ΔΠΧΑ 9-Χρηματοοικονομικά Μέσα, στο ΔΠΛ 41-Γεωργία και στα ενδεικτικά παραδείγματα που συνοδεύουν το ΔΠΧΑ 16-ΜισθώσειςΗ υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις-Εκπτώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον COVID-19 μετά την 30η Ιουνίου 2021 (Τροποποιήσεις)**
Η Τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Απριλίου 2021, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών καταστάσεων που δεν έχουν ακόμη εγκριθεί για έκδοση κατά την 31η Μαρτίου 2021. Τον Μάρτιο του 2021, το ΣΔΛΠ τροποποίησε τους όρους της πρακτικής διευκόλυνσης που παρέχεται στον μισθωτή να αντιμετωπίσει λογιστικά οποιαδήποτε αλλαγή ή έκπτωση επί μισθωμάτων ως συνέπεια του Covid-19, με τον ίδιο τρόπο βάσει των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 16, εάν η αλλαγή ή έκπτωση δεν θεωρείτο τροποποίηση της μίσθωσης. Με βάση την τροποποίηση, η πρακτική διευκόλυνση εφαρμόζεται για μειώσεις σε πληρωμές μισθωμάτων και επηρεάζει πληρωμές που οφείλονται την ή πριν από την 30η Ιουνίου 2022, εφόσον πληρούνται οι υπόλοιπες προϋποθέσεις της πρακτικής διευκόλυνσης. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

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

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

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

Τον Νοέμβριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε ένα προσχέδιο έκθεσης το οποίο διευκρινίζει την ταξινόμηση των υποχρεώσεων που υπόκεινται σε όρους συμμόρφωσης σε ημερομηνία μεταγενέστερη της περιόδου αναφοράς. Ειδικότερα, το ΣΔΛΠ πρότεινε τροποποιήσεις περιορισμένου πεδίου στο ΔΛΠ 1, οι οποίες αντιστρέφουν τις τροποποιήσεις του 2020 που απαιτούν από τις οντότητες να ταξινομήσουν ως βραχυπρόθεσμες, τις υποχρεώσεις που υπόκεινται σε τήρηση όρων συμμόρφωσης, μόνο εντός των επόμενων δώδεκα μηνών μετά την περίοδο αναφοράς, εάν οι όροι συμμόρφωσης δεν πληρούνται στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι προτάσεις αφορούν στο να παρουσιάζουν οι οντότητες ξεχωριστά τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που υπόκεινται σε τήρηση όρων συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Επιπροσθέτως, θα απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις όταν οι οντότητες δεν τηρούν τους όρους συμμόρφωσης στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι προτάσεις θα τεθούν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμοστούν αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ πρότεινε επίσης, την αναβολή της έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020 αναφορικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες, μέχρι την εφαρμογή των προτάσεων του προσχέδιου έκθεσης. Οι τροποποιήσεις συμπεριλαμβανομένων των προτάσεων του προσχέδιου έκθεσης δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις)**

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

3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις της Διοίκησης

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Στα ανωτέρω χρησιμοποιούνται εκτιμήσεις αναφορικά με το προεξοφλητικό επιτόκιο, με τον συντελεστή απόδοσης στη λήξη και με τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης, που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης των μελλοντικών ταμειακών ροών. Παράλληλα η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά το χρονικό διάστημα κατά το οποίο τα μίσθια παραμένουν κενά (υφιστάμενα και μελλοντικά μίσθια λόγω λήξης συμβάσεων μίσθωσης).

Κατά τον υπολογισμό των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων την 30η Ιουνίου 2022, όπως αυτές υιοθετήθηκαν από τον Όμιλο, έχει ληφθεί υπόψη η επίδραση επ' αυτών του Covid-19 καθώς και των τρεχουσών γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ουκρανία. Σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εξωτερικούς εκτιμητές, στην παρούσα φάση υπάρχει επαρκής όγκος συναλλαγών και άλλα συγκριτικά στοιχεία για να βασίσουν τις εκτιμήσεις τους χωρίς αυτές να υπόκεινται σε καθεστώς «σημαντικής εκτιμητικής αβεβαιότητας» όπως ορίζεται στο VPS 3 και στο VPGA 10 του RICS Valuation – Global Standards". Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν λόγω δυνητικών αλλαγών στα μέτρα πρόληψης ή περαιτέρω εξάπλωσης

του Covid-19 ή των τρεχουσών γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ουκρανία, επισημαίνουμε ότι η εκτιμώμενη αξία αναφέρεται αποκλειστικά στην κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

Τα ανωτέρω παρουσιάζονται στη σημείωση 6.1.

(β) Ταξινόμηση περιουσιακών στοιχείων βάσει ΕΔΔΠΧΑ 12

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

(γ) Απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές

Η Εταιρεία εξετάζει σε ετήσια βάση αν υπάρχουν τυχόν ενδείξεις απομείωσης συμμετοχών σε θυγατρικές και όπου συντρέχει περίπτωση, γίνεται εκτίμηση της ανακτήσιμης αξίας του περιουσιακού στοιχείου έτσι ώστε να καθοριστεί το ύψος της ζημίας απομείωσης της αξίας του. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στην καθαρή θέση της Εταιρείας.

(δ) Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

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

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

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

(στ) Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας

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

3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

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

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

(β) Προσδιορισμός της διάρκειας μισθώσεων με δικαίωμα ανανέωσης

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

Ο Όμιλος έχει το δικαίωμα για κάποιες μισθώσεις, να επεκτείνει τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Ο Όμιλος αξιολογεί εάν υπάρχει σχετική βεβαιότητα ότι θα εξασκηθεί το δικαίωμα ανανέωσης, και, προκειμένου να εξασκήσει το δικαίωμα αυτό, λαμβάνει υπόψη όλους τους σχετικούς παράγοντες που δημιουργούν οικονομικό κίνητρο. Μεταγενέστερα της ημερομηνίας έναρξης της μίσθωσης, ο Όμιλος επανεξετάζει τη διάρκεια της μίσθωσης, εάν υπάρξει σημαντικό γεγονός ή αλλαγή στις συνθήκες που εμπίπτουν στον έλεγχό του και επηρεάζουν την επιλογή εξάσκησης (ή όχι) του δικαιώματος ανανέωσης (όπως για παράδειγμα μια αλλαγή στην επιχειρηματική στρατηγική του Ομίλου).

4. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων

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

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.

4.1.1 Κίνδυνος Πανδημίας COVID-19

Η πανδημία Covid-19, η οποία ξέσπασε το Μάρτιο 2020, είχε ως αποτέλεσμα μια περίοδο παρατεταμένης αβεβαιότητας με αρνητικές επιπτώσεις στο ρυθμό οικονομικής ανάπτυξης, τόσο σε διεθνές επίπεδο, όσο και στη χώρα μας. Η ελληνική οικονομία, όπως και η παγκόσμια, εξακολουθεί να είναι αντιμέτωπη με τις επιπτώσεις της πανδημίας οι οποίες ωστόσο έχουν αμβλυνθεί σε σχέση με τα προηγούμενα δύο έτη ως αποτέλεσμα της πρόοδου του εθνικού προγράμματος εμβολιασμού σε συνδυασμό με τη σταδιακή χαλάρωση των μέτρων αντιμετώπισης της πανδημίας.

Σε κάθε περίπτωση, οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τη διάρκεια και την έλευση του τέλους της πανδημίας Covid-19 υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη, με την εμφάνιση νέων μεταλλάξεων της νόσου. Τυχόν παρατεταμένη διάρκεια της πανδημίας λόγω π.χ. ενδεχόμενης εμφάνισης νέων, ανθεκτικών στα εμβόλια, μεταλλάξεων και η τυχόν επιβολή περαιτέρω περιοριστικών μέτρων για την αντιμετώπισή της, ενδέχεται να έχει ουσιώδεις αρνητικές συνέπειες στη λειτουργία βασικών κλάδων της ελληνικής οικονομίας, συμπεριλαμβανομένων των κλάδων στους οποίους δραστηριοποιούνται οι μισθωτές και του κλάδου ακινήτων στον οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος, σε έκταση και σε βαθμό που επί του παρόντος δεν είναι δυνατόν να προβλεφθούν ή να ποσοτικοποιηθούν. Σε περίπτωση που λάβει χώρα μια ουσιώδης επιδείνωση του οικονομικού περιβάλλοντος, θα μπορούσε ενδεχομένως να υπάρξει σημαντική μείωση των λειτουργικών ταμειακών ροών του Ομίλου και της εύλογης αξίας των ακινήτων, καθώς και της καθαρής θέσης του Ομίλου με συνέπεια να επηρεαστεί δυσμενώς η ικανότητα προσηύχουσας εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας.

Ειδικότερα ως προς την επίδραση της πανδημίας Covid-19 στον Όμιλο για το πρώτο εξάμηνο 2022 αναφέρεται ότι: (α) οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου δεν υπόκεινται στο σχολιασμό περί εκτιμητικής αβεβαιότητας «subject to material valuation uncertainty» κατά την ημερομηνία εκτίμησης (30.06.2022), και (β) τα έσοδα από μισθώματα δεν έχουν επηρεαστεί μέχρι στιγμής από την πανδημία. Σημειώνεται ότι δεν είναι γνωστό εάν εντός του δεύτερου εξαμήνου του 2022 θα υπάρξει αντίστοιχο δικαίωμα καταβολής μειωμένου μισθώματος για ορισμένους μισθωτές ή/και περαιτέρω μέτρα στήριξης αυτών ή/και εάν θα διευρυνθούν οι κατηγορίες των πληττόμενων κλάδων που είναι δικαιούχοι του σχετικού μέτρου, συμπεριλαμβάνοντας περισσότερους μισθωτές των ακινήτων του Ομίλου.

Ο Όμιλος κατά το διάστημα του α' εξαμήνου του 2022 βελτίωσε το δείκτη γενικής ρευστότητας σε σχέση με το τέλος του 2021, όπου ήταν σε έξαρση η πανδημία του Covid-19, επιβεβαιώνοντας την ικανή χρηματοοικονομική διάρθρωσή του έτσι ώστε να αντιμετωπίσει τις όποιες επιπρόσθετες επιπτώσεις της πανδημίας προκύψουν κατά το β' εξάμηνο του 2022.

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

4.1.2 Ενεργειακή κρίση και γεωπολιτικές εξελίξεις

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

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

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

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

4.2 Κίνδυνος αγοράς

4.2.1 Τιμές επενδυτικών ακινήτων και μισθωμάτων

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

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

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

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

4.2.2 Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

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

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

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα, η μεταβολή μιας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές.

Εάν το επιτόκιο δανεισμού, το οποίο αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο κατά την 30.06.2022 ήταν αρνητικό 0,176, αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν αρνητική κατά € 612 χιλ. (εξαιρώντας το σταθερό κόστος δανεισμού το οποίο απορρέει από το κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους 100 εκατ. ευρώ), ενώ εάν μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης δεν θα υπάρχει επίδραση

4.3 Κίνδυνοι που αφορούν στη χρηματοδότηση του Ομίλου

Ενδεχόμενη μη συμμόρφωση της Εταιρείας και θυγατρικών του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένης της JPA) με περιοριστικές ρήτρες (covenants) και άλλες υποχρεώσεις του που απορρέουν από υφιστάμενες ή/και μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησης 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.

4.4 Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Επίσης, η Εταιρεία βρίσκεται σε συζητήσεις με τράπεζες σχετικά με την παροχή πρόσθετων δανειακών κεφαλαίων προκειμένου να πραγματοποιήσει το επενδυτικό της σχέδιο.

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα, εξετάζοντας τα άμεσα ρευστοποιήσιμα στοιχεία Ενεργητικού και τις τρέχουσες Υποχρεώσεις, βάσει του ακόλουθου δείκτη:

Δείκτης Άμεσης ή Γενικής Ρευστότητας Ποσά σε € χιλ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Κυκλοφορούν ενεργητικό	83.225	37.209	69.700	23.541
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	8.266	44.995	3.415	40.911
Άμεση ή Γενική Ρευστότητα	10,07	0,83	20,41	0,58

4.5 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 πλειυρά των μισθωτών.

Σημαντικό τμήμα των εσόδων του Ομίλου από μισθώματα προέρχεται από τρεις (3) μισθωτές, που συνολικά αντιπροσωπεύουν το 38% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων, με ημερομηνία αναφοράς την 30.06.2022 και ανήκουν κυρίως στον τομέα των βιομηχανικών ακινήτων. Επομένως, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κίνδυνο αντισυμβαλλομένου και τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συγκεκριμένων μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών, με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.

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

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

4.6 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της θυγατρικής Εταιρείας JPA ΑΕΕΣ

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

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

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

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

Οι διαδικασίες για την διαχείριση του κινδύνου διεκπεραιώνονται από τις Οικονομικές Υπηρεσίες σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων.

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

4.7 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων

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

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

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

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

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

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

Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

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

Υποχρεώσεις Ομίλου	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2021	-	-	98.401.302,75	98.401.302,75
Δανειακές Υποχρεώσεις 30.06.2022	-	-	165.260.817,75	165.260.817,75

Υποχρεώσεις Εταιρείας	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2021	-	-	41.579.752,74	41.579.752,74
Δανειακές Υποχρεώσεις 30.06.2022	-	-	99.487.568,97	99.487.568,97

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

Κατά την 30 Ιουνίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των δεσμευμένων καταθέσεων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

5. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς

Ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει τους κάτωθι τομείς δραστηριότητας:

Λειτουργικοί Τομείς Δραστηριότητας

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

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

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

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

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 30.06.2022

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	Μη καταναμημένα έσοδα / έξοδα	Σύνολο
01.01 - 30.06.2022						
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	416.691,00	4.370.794,13	554.315,63	0,00	12.000,00	5.353.800,76
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	0,00	0,00	0,00	985.089,00	0,00	985.089,00
Έσοδα κοινοχρήστων	0,00	276.188,55	0,00	0,00	0,00	276.188,55
Σύνολο εσόδων	416.691,00	4.646.982,68	554.315,63	985.089,00	12.000,00	6.615.078,31
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	(266.358,55)	5.285.570,00	1.099.852,31	352.050,97	0,00	6.471.114,73
Σύνολο	150.332,45	9.932.369,36	1.654.167,94	1.337.139,97	12.000,00	13.086.193,04
Έσοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(309.653,66)	(612.898,25)	(38.351,11)	(909.266,40)	0,00	(1.870.169,42)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	0,00	0,00	0,00	0,00	(119.776,17)	(119.776,17)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα / Παροχές σε εργαζόμενους	0,00	0,00	0,00	0,00	(1.800.140,04)	(1.800.140,04)
Άλλα έσοδα	0,00	0,00	0,00	0,00	66.694,88	66.694,88
Χρηματοοικονομικά έξοδα (έσοδα)	(94.828,55)	(508.168,20)	(7.802,51)	875.224,22	(1.623.728,58)	(1.359.303,62)
Κέρδη προ φόρων ανά τομέα Φόρος	(254.149,76)	8.811.302,91	1.608.014,32	1.303.097,79	(3.464.949,91)	8.003.498,67
					(30.771,16)	(30.771,16)
Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες μετά φόρων	2.208,79	8.555.127,68	1.608.014,32	1.303.097,79	(3.495.721,07)	7.972.727,51
Περιουσιακά στοιχεία						
Επενδύσεις σε ακίνητα	10.126.000,00	130.870.000,00	17.480.000,00	20.150.000,00	0,00	178.626.000,00
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	0,00	0,00	0,00	38.616.440,38	0,00	38.616.440,38
Υπεραξία	14.411,92	4.396.401,40	0,00	0,00	0,00	4.410.813,32
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	5.355.588,08	3.309.717,99	2.609.106,70	0,00	0,00	11.274.322,77
Μη καταναμημένα στοιχεία ενεργητικού	0,00	0,00	0,00	0,00	80.266.493,27	80.266.493,27
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	15.496.000,00	138.576.119,39	20.089.016,70	58.766.440,38	80.266.493,27	313.194.069,74
Υποχρεώσεις						
Δάνεια και Υποχρεώσεις	7.036.479,02	26.454.689,59	1.455.460,50	40.365.668,69	97.014.430,02	172.326.727,82
Μη καταναμημένες υποχρεώσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	7.201.357,81	7.201.357,81
Σύνολο Υποχρεώσεων	7.036.479,02	26.454.689,59	1.455.460,50	40.365.668,69	104.215.787,83	179.528.085,63

Στα εμπορικά ακίνητα περιλαμβάνονται δύο οικοπέδα προς μελλοντική αξιοποίηση (μη μισθωμένα) εύλογης αξίας €5.370 χιλ.

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

Αποτέλεσμα, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 30.06.2021

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Εξυπηρετούμενα α διαμερίσματα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα (ΣΔΙΤ)	Μη καταναμημένα έσοδα / έξοδα	Σύνολο
01.01 – 30.06.2021						
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	78.166,67	1.969.965,83	0,00	0,00	0,00	2.048.132,50
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	0,00	0,00	0,00	1.377.878,00	0,00	1.377.878,00
Έσοδα κοινοχρήστων	0,00	197.307,31	0,00	0,00	0,00	197.307,31
Σύνολο εσόδων	78.166,67	2.167.273,14	0,00	1.377.878,00	0,00	3.623.317,81
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	578.730,06	2.049.100,00	0,00	0,00	0,00	2.627.830,06
Σύνολο	656.896,73	4.216.373,14	0,00	1.377.878,00	0,00	6.251.147,87
Έσοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(98.673,09)	(410.612,07)	0,00	(941.957,32)	0,00	(1.451.242,48)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	0,00	0,00	0,00	0,00	(43.353,74)	(43.353,74)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα / Παροχές σε εργαζόμενους	0,00	0,00	0,00	0,00	(1.203.601,49)	(1.203.601,49)
Άλλα έσοδα	0,00	0,00	0,00	0,00	15.171,46	15.171,46
Χρηματοοικονομικά έξοδα (έσοδα)	(676,37)	(645.399,37)	0,00	(25.698,02)	0,00	(671.773,76)
Αποτελέσματα ανά τομέα	557.547,27	3.160.361,70	0,00	410.222,66	(1.231.783,77)	2.896.347,86
Κέρδη από απόκτηση θυγατρικής	0,00	0,00	0,00	0,00	150.230,49	150.230,49
Κέρδη προ φόρων ανά τομέα Φόρος	557.547,27	3.160.361,70	0,00	410.222,66	(1.081.553,28)	3.046.578,35
					(562.222,93)	(562.222,93)
Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες μετά φόρων	557.547,27	3.160.361,70	0,00	410.222,66	(1.643.776,21)	2.484.355,42

31.12.2021	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Εξυπηρετούμενα α διαμερίσματα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα (ΣΔΙΤ)	Μη κατανεμημένα έσοδα / έξοδα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία						
Επενδύσεις σε ακίνητα	4.406.000,00	131.270.000,00	11.100.000,00	0,00	0,00	146.776.000,00
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	0,00	0,00	0,00	39.159.863,92	0,00	39.159.863,92
Υπεραξία	14.411,92	4.396.401,40	0,00	0,00	0,00	4.410.813,32
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	0,00	12.934.389,50	0,00	0,00	0,00	12.934.389,50
Μη κατανεμημένα περιουσιακά στοιχεία	0,00	0,00	0,00	0,00	32.868.450,69	32.868.450,69
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	4.420.411,92	148.600.790,90	11.100.000,00	39.159.863,92	32.868.450,69	236.149.517,43
Υποχρεώσεις						
Δάνεια και Υποχρεώσεις	6.372.806,20	65.769.878,18	0,00	30.952.825,92	0,00	103.095.510,30
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	6.760.374,46	6.760.374,46
Σύνολο υποχρεώσεων	6.372.806,20	65.769.878,18	0,00	30.952.825,92	6.760.374,46	109.855.884,76

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

Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις αναφέρουμε ότι:

(α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των τομέων.

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

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

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

Συγκέντρωση σε πελάτες

Τα έσοδα από μισθώσεις τα οποία υπερβαίνουν το 10% των συνολικών εσόδων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη περίοδο 01.01.-30.06.2022, προέρχονται από τρεις πελάτες και ανέρχονται κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των Ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στο 39,32 % των συνολικών εσόδων από μισθώματα, οι οποίοι ανήκουν 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 του λογαριασμού:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	146.776.000,00	65.920.000,00	74.220.000,00	60.530.000,00
Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων	20.564.931,10	7.869.572,74	766.982,07	7.861.872,74
Προσθήκες περιόδου	301.094,15	0,00	0,00	0,00
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	0,00	58.453.182,17	0,00	0,00
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	4.512.860,02	7.426.000,00	0,00	0,00
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων και δικαιωμάτων σε εύλογες αξίες	6.471.114,73	7.107.245,09	4.003.017,93	5.828.127,26
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	178.626.000,00	146.776.000,00	78.990.000,00	74.220.000,00

Αγορές Επενδυτικών Ακινήτων

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

1. Την 31^η Μαρτίου 2022, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση μισθωμένου πενταόροφου ακινήτου, 19 διαμερισμάτων, το οποίο λειτουργεί ως φοιτητική εστία, συνολικής επιφάνειας 526,74 τ.μ., επί ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Καστελόριζου 4 στην Κυψέλη, Αττικής. Το τίμημα για την απόκτησή ανήλθε σε € 0,72 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 0,05 εκ.) ενώ η εύλογη αξία του κατά την 30.06.2022, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποιήσαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, να ανέρχεται σε € 1,39 εκ.
2. Την 31^η Μαρτίου 2022, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% των μετοχών της Εταιρείας Valor I.K.E. η οποία θεωρήθηκε ως εξαγορά μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και όχι συνένωση επιχειρήσεων και η οποία διαθέτει, μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, μισθωμένο ακίνητο οκτώ ορόφων, 85 διαμερισμάτων το οποίο λειτουργεί ως φοιτητική εστία, συνολικής επιφάνειας 4.666,2 τ.μ., επί ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Βαλαωρίτου 10 & Ορφανίδου στην Θεσσαλονίκη. Το τίμημα για την απόκτησή ανήλθε σε € 2,98 εκ., η αξία των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού της αποκτηθείσας εταιρείας ανήλθαν σε € 4,62 εκ. και € 1,64 εκ. αντίστοιχα, ενώ η εύλογη αξία του κατά την 30.06.2022, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, να ανέρχεται σε € 4,94 εκ.
3. Την 25^η Μαΐου 2022, η θυγατρική Εταιρεία PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ προχώρησε στην απόκτηση μισθωμένου ακινήτου, σχολικών κτιρίων, αθλητικών και πολιτιστικών εγκαταστάσεων των Εκπαιδευτηρίων Δούκα, συνολικής επιφάνειας 23.113,91 τ.μ., επί ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Μεσογειών 515 & Κυπρίων Αγωνιστών στο Μαρούσι, Αττικής. Το τίμημα για την απόκτησή ανήλθε σε € 19,63 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 0,17 εκ.) ενώ η εύλογη αξία του κατά την 30.06.2022, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, να ανέρχεται σε € 20,15 εκ.

Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων

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

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

Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων έναρξης περιόδου:	7.426.000
Αρχική Αναγνώριση Δικαιωμάτων Valor:	1.210.300
Πλέον: Κεφαλαιουχικά Έξοδα:	633.208
Πλέον: Επιπρόσθετη Αξία απόκτησης θυγατρικής Valor:	2.895.711
Πλέον: Υπεραξία αποτίμησης ακινήτων σε εύλογη αξία την 30.06.2022:	180.781
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων τέλους περιόδου:	12.346.000

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό για την 30 Ιουνίου 2022:

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι εκτιμηθείσες αξίες του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου για την 30.06.2022 όπως αυτές προέκυψαν από τις εκθέσεις του ανεξάρτητου εκτιμητή:

Κατηγορία	Ακίνητο	Χρήση	Μίσθωση	Εύλογη Αξία σε χιλ.€	Μεθοδος Αποτίμησης	Προεξόφλητι κό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη (%)
Βιομηχανικά ακίνητα	27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών - Κορινθίου, Ελευσίνα	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	23.150	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	9,0% - 9,5%	7,5% - 8,0%
	Θερμαϊκού 19, Θεσσαλονίκη	Εμπορική/ Βιομηχανική	Κενό	1.610	Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)		
	Ορφέως 166, Ελαιώνας	Εμπορική/ Βιομηχανική	Κενό	3.920	Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)		
	Παλαιά Σφαγεία, Λαύριο	Οικιστική (Οικόπεδο)	Κενό	3.800	50% Συγκριτική - 50% υπολειμματική για το τμήμα που είναι εντός σχεδίου & 100% υπολειμματική για το τμήμα που είναι εκτός σχεδίου		
	Νέα Λάμψακος, Χαλκίδα	Εμπορική (Οικόπεδο)	Κενό	1.570	Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)		
	Θέση Κύριλλος Απρόπυργος	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	34.650	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Θέση Ψάρι, Ασπρόπυργος	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	5.400	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Θέση Λάκκα Απρόπυργος	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	6.150	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	1 Χλμ. Επαρχιακής Οδού Ξίνδου-Χαλάστρας	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	15.600	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Θέση Δύο Πεύκα, Ασπρόπυργος	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	15.500	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Λούτσας, θέση ΒΟΡΡΟ ή ΚΑΨΑΛΑ ΒΙΠΑ Μάνδρας	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	7.100	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Θέση Ρίκια, Ασπρόπυργος	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	4.900	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Αγροτική Οδός, Θέση Στρίφι, Ελευσίνα	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	7.520	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
Εμπορικά ακίνητα	Λ. Λαυρίου 76, Παιανία	Σούπερ Μάρκετ	Μισθωμένο	2.720	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	8% - 9,5%	7% - 8,5%
	7ο Χλμ. Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης	Εμπορικό κατάστημα (Big Box)	Μισθωμένο	5.100	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Α' Πάροδος Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη	Σούπερ Μάρκετ	Μισθωμένο	2.306	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
Εξυπηρετούμε να διαμερίσματα	Καστελορίζου 4 Κυψέλη	Εξυπηρετούμε να διαμερίσματα	Μισθωμένο	1.390	10% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 90% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	7,25% - 8,75%	5,75% - 7,5%
	Παπαστράτου 22-24, Πειραιάς	Εξυπηρετούμε να διαμερίσματα	Μισθωμένο	11.150	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Βαλαωρίτου 10 & Ορφανίδου, Θεσσαλονίκη.*	Εξυπηρετούμε να διαμερίσματα	Μισθωμένο	4.940	10% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 90% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	Μεσογείων 151 & Κυπρίων Αγωνιστών, Μαρούσι, Ν. Αττικής	Συγκρότημα σχολικών μονάδων	Μισθωμένο	20.150	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	7,75%	6,25%
Σύνολο				178.626			

* Η εύλογη αξία του εν λόγω ακινήτου την 30.06.2022 ανέρχεται σε € 4.940.000 μη συμπεριλαμβανομένων των ταμειακών εκροών της υποχρέωσης μίσθωσης, ύψους € 700.000 (η καθαρή εύλογη αξία δικαιώματος την 30.06.2022 ανέρχεται σε € 4.240.000), βάσει της εκτίμησης από την Εταιρία Savills Hellas P.C.

Η αύξηση των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας εντός της τρέχουσας περιόδου, οφείλεται κυρίως στην πτώση των αποδόσεων, την αύξηση των αγοραίων μισθωμάτων αλλά και στις τωρινές και μελλοντικές αναπροσαρμογές των μισθωμάτων οι οποίες επηρεάζονται από τις πληθωριστικές πιέσεις και κατ' επέκταση από τον ΔΤΚ. καθώς και στις προσθήκες νέων ακινήτων.

• Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων

σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψιν η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές, σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β.1425/19.7.2000 για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης οι οποίες υποστηρίζονται από εκθέσεις ανεξάρτητου Ορκωτού Εκτιμητή με βάση τις μεθόδους που είναι αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Οι εύλογες αξίες των ακινήτων προσδιορίστηκαν κατά την 30.06.2022 από ανεξάρτητο εκτιμητή (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.) βάσει των κανόνων και των μεθόδων που προβλέπονται από τα Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS Valuation Professional Standards 2017 – Red Book).

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

Οι εύλογες αξίες που υπολογίζονται με τις ανωτέρω μεθοδολογίες κατατάσσονται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3 αφού κάνουν χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων/παρόμοιων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνουν ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων. Κατά τη διάρκεια της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2022 δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Ανάλυση ευαισθησίας της επιμέτρησης εύλογης αξίας

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2022, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση €4.214 χιλ. χαμηλότερη ή €4.408 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2022 ο συντελεστής αύξησης των ενοικίων διέφερε κατά +/- 5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση €2.656 χιλ. υψηλότερη ή €2.830 χιλ. χαμηλότερη.

Ο Όμιλος έχει την πλήρη κυριότητα επί του συνόλου των ακινήτων του πλην των ακινήτων στην Καλαμάτα και Κατερίνη, συνολικής εύλογης αξίας €7.406 χιλ., που είναι κυριότητας της «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING (ΛΗΖΙΝΓΚ) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και πλην του ακινήτου στην Βαλαωρίτη 10,Θεσσαλονίκη, όπου υπάρχει μακροχρόνια σύμβαση μίσθωσης με την Εκκλησία της Ελλάδος

Επί των ανωτέρω ακινήτων του Ομίλου υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ύψους € 56.102 χιλ., διευκρινίζεται ότι ο Όμιλος είναι σε διαδικασία άρσης προσημειώσεων και υποθήκων ποσού € 8.660 χιλ. επί των ακινήτων του, καθώς έχει προβεί σε αποπληρωμή των σχετικών δανειακών υποχρεώσεων.

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

6.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης	38.616.440,38	39.159.863,92	0,00	0,00
Ομολογιακά δάνεια σε συνδεδεμένη οντότητα	0,00	0,00	297.132,72	1.180.682,11
Σύνολο	38.616.440,38	39.159.863,92	297.132,72	1.180.682,11

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης

	Όμιλος	
	30.06.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	39.159.863,92	40.383.892,24
Αύξηση απαιτήσεων	985.089,00	2.419.323,00
Μείωση Απαιτήσεων	(3.099.470,40)	(6.095.327,48)
Έσοδα από τόκους	1.530.257,86	2.435.708,44
Μείωση Πρόβλεψης πιστωτικών ζημιών	40.700,00	16.267,72
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	38.616.440,38	39.159.863,92

	30.06.2022	31.12.2021
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	32.352.662,07	32.961.004,62
Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.263.778,31	6.198.859,30
Σύνολο	38.616.440,38	39.159.863,92

Η θυγατρική Εταιρεία JPA ΑΕΕΣ στις 09.05.2014 σύναψε σύμβαση για τη μελέτη, κατασκευή και τεχνική διαχείριση δέκα (10) σχολικών μονάδων στην Αττική, μέσω σύμπραξης δημοσίου – ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ), με την εταιρεία με την επωνυμία «Κτιριακές Υποδομές Α.Ε.» («ΚΤΥΠ») και εκ τρίτου της εταιρείας με την επωνυμία «J&P-ΑΒΑΞ Α.Ε.» («Σύμβαση Σύμπραξης»). Αντικείμενο της Σύμβασης Σύμπραξης είναι η ανάληψη εκ μέρους του JPA εκτέλεσης του έργου «Μελέτη, Κατασκευή και Τεχνική Διαχείριση 10 Σχολικών Μονάδων στην Αττική με ΣΔΙΤ» έναντι συμβατικού ανταλλάγματος συνιστάμενου σε Μηνιαίες Ενιαίες Πληρωμές, οι οποίες υπολογίζονται βάσει ορισμένων προβλεπόμενων στη Σύμβαση Σύμπραξης παραμέτρων. Η διάρκεια της Σύμβασης Σύμπραξης είναι 27 έτη από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της. Η εύλογη αξία του δικαιώματος διαχείρισης 10 ακινήτων στην Περιφέρεια Αττικής από την σύμβαση παραχώρησης Σύμβαση σύμπραξης Δημοσίου-Ιδιωτικού Τομέα "ΣΔΙΤ" την 30.06.2022 ανέρχεται σε € 38.788.605.

(β) Δάνεια σε συνδεδεμένη οντότητα

	Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021
Ομολογιακά δάνεια σε συνδεδεμένες οντότητες	297.132,72	1.180.682,11
	297.132,72	1.180.682,11

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

6.3 Δικαιώματα Χρήσης Παγίων

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Αξία κτήσης Έναρξης περιόδου	1.188.076,34	123.173,00	1.111.764,24	123.173,00
Προσθήκες περιόδου	22.119,32	1.111.764,24	22.119,32	1.111.764,24
Μισθώσεις νέων θυγατρικών	0,00	58.606,97	0,00	0,00
Μειώσεις περιόδου	(76.312,10)	(105.467,87)	0,00	(123.173,00)
Σύνολο	1.133.883,56	1.188.076,34	1.133.883,56	1.111.764,24
Σωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο Έναρξης	109.112,44	37.636,19	61.758,50	37.636,19
Αποσβέσεις περιόδου	62.479,59	92.520,96	62.479,59	92.520,96
Αποσβέσεις Μισθώσεων νέων θυγατρικών	0,00	29.648,81	0,00	0,00
Μειώσεις αποσβέσεων περιόδου	(47.353,94)	(50.693,52)	0,00	(68.398,65)
Υπόλοιπο Τέλος περιόδου	124.238,09	109.112,44	124.238,09	61.758,50
Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου	1.009.645,47	1.078.963,90	1.009.645,47	1.050.005,74

6.4 Συμμετοχές σε θυγατρικές

Οι συμμετοχές της Εταιρείας για τις 30.06.2022 και 31.12.2021 έχουν ως εξής:

	Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	44.186.042,35	9.426.462,10
Αγορές μετοχών από θυγατρική	0,00	18.000,00
Απόκτηση νέων θυγατρικών μέσω εισφοράς σε είδος	0,00	23.556.336,00
Αύξηση συμμετοχής σε θυγατρική	226.358,55	0,00
Απόκτηση νέων θυγατρικών με μετρητά	2.979.734,34	11.159.842,30
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	9.152.832,40	25.401,95
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	56.544.967,64	44.186.042,35

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

	Εδρα	Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις	30.06.2022		31.12.2021	
			Αξία Συμμετοχής	Ποσοστό Συμμετοχής	Αξία Συμμετοχής	Ποσοστό Συμμετοχής
EMEL AE	Ελλάδα	2016	962.500,00	90,13%	962.500,00	90,13%
PASAL CYPRUS LTD	Κύπρος	2012	6.127,05	100%	6.127,05	100%
ARVEN A.E.	Ελλάδα	2016	1.110.000,00	100%	1.110.000,00	100%
JPA A.E.E.Σ.	Ελλάδα	2016	7.356.237,00	100%	7.356.237,00	100%
MFGVR LTD	Ελλάδα	2012	10.000,00	100%	10.000,00	100%
ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ	Κύπρος	2016	2.932.391,00	100%	2.932.391,00	100%
PREMIA ΡΙΚΙΑ ΑΕ	Ελλάδα	2016	1.909.416,00	100%	1.909.416,00	100%
PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ	Ελλάδα	2016	7.505.522,00	100%	7.505.522,00	100%
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΕ	Ελλάδα	2016	3.452.635,00	100%	3.452.635,00	100%
ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ	Ελλάδα	2016	6.754.015,00	100%	6.754.015,00	100%
ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.	Ελλάδα	2016	2.228.598,55	100%	2.002.240,00	100%
PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε.	Ελλάδα	2021	8.983.000,00	100%	25.000,00	100%
TOP REALTY Α.Ε.	Ελλάδα	2019	5.877.111,17	100%	5.877.111,17	100%
ZONAS Α.Ε.	Ελλάδα	2019	4.282.848,13	100%	4.282.848,13	100%
VALOR IKE	Ελλάδα	2016	3.174.566,74	100%	-	-
Επενδύσεις σε θυγατρικές			56.544.967,64		44.186.042,35	

Οι θυγατρικές ενοποιοούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι χρήσεις 2016-2020 όλων των ανωτέρω εταιρειών πλην των MFGVR LTD, PASAL CYPRUS LTD και VALOR IKE έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Οι χρήσεις 2016 -2021 των Ελληνικών θυγατρικών εταιρειών δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από μελλοντικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθεί, δε θα έχει σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση των Εταιρειών. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος των ανωτέρω εταιρειών από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2021 δεν έχει ολοκληρωθεί.

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.

Απόκτηση νέας θυγατρικής εντός της περιόδου

Η Εταιρεία, εντός της εξαμηνιαίας περιόδου έως 30 Ιουνίου 2022, και ειδικότερα την 31 Μαρτίου 2022, προέβη στην απόκτηση του 100% των μετοχών της Εταιρείας "Valor I.K.E." (εφεξής «Valor») στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της.

Η Εταιρεία Valor, κατά την ημερομηνία της απόκτησης, είχε στην ιδιοκτησία της, μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης (σημείωση 6.1) οκταόροφο κτήριο εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων 4.666,2 τ.μ. επί οικοπέδου 603,42 τ.μ. που βρίσκεται στην οδό Βαλαωρίτου 10 & Ορφανίδου στην Θεσσαλονίκη, πλήρως μισθωμένο.

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

Το τίμημα της επένδυσης στην ανωτέρω θυγατρική, ήτοι € 2.980 χιλ., ήταν ίσο με την εύλογη αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων κατά την ημερομηνία της απόκτησής τους. Για την περίοδο από 01 Απριλίου 2022 έως 30 Ιουνίου 2022, η αποκτηθείσα εταιρεία εισέφερε στον Όμιλο συνολικά καθαρά κέρδη € 453 χιλ., εκ των οποίων ποσό ύψους € 427 χιλ. αφορούν κέρδη από αναπροσαρμογή του ακινήτου κατά την 30 Ιουνίου 2022.

Η εν λόγω Εταιρεία ενσωματώθηκε στις Ενδιάμεσες Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα κατωτέρω. Η πραγματική αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν είναι:

(ποσά σε €) 31/03/2022	VALOR IKE
Περιουσιακά στοιχεία	
Μη κυκλοφορούντα	
Επενδύσεις σε ακίνητα	4.106.011
Άυλα πάγια	0,01
Ενσώματα πάγια στοιχεία	11.724,20
Λοιπές απαιτήσεις	25.505,00
Σύνολο	4.143.241
Κυκλοφορούντα	
Λοιπές απαιτήσεις	465.868,39
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.407,40
Σύνολο	473.275,79
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	4.616.516
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες	
Υποχρεώσεις μισθώσεων	1.431.534,73
Σύνολο	1.431.534,73
Βραχυπρόθεσμες	
Προμηθευτές	124.593,08
Υποχρεώσεις μισθώσεων	23.954,74
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	6.250,00
Λοιπές υποχρεώσεις	50.449,46
Σύνολο	205.247,28
Σύνολο Υποχρεώσεων	1.636.782,01
Σύνολο καθαρής θέσης	2.979.734,34
Αξία Τιμήματος	2.979.734,34

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

6.5 Υπεραξία

Το σύνολο της υπεραξίας ποσού € 4.410.813,32 που προέκυψε από την εξαγορά των επιχειρήσεων ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ, ΡΙΚΙΑ ΑΕ, ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΕ, ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ ΑΕ, ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ, ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ, που εντάσσονται κυρίως στον τομέα των βιομηχανικών ακινήτων, εντάχθηκε για σκοπούς ελέγχου απομείωσης της αξίας της στα περιουσιακά στοιχεία του τομέα βιομηχανικών ακινήτων, δεδομένου ότι σε αυτό το επίπεδο παρακολουθείται εσωτερικά από τη Διοίκηση. Από τον έλεγχο απομείωσης που διενεργήθηκε την 30.06.2022 βάσει των συνολικών χρηματοοικονομικών του εν λόγω τομέα, δεν προέκυψαν ζημιές απομείωσης.

6.6 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Δοθεσίες εγγυήσεις	65.429,77	38.929,17	31.748,48	34.692,88
Σύνολο	65.429,77	38.929,17	31.748,48	34.692,88

6.7 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Πελάτες	1.164.403,65	720.034,21	307.882,01	210.796,04
Επιταγές εισπρακτέες	9.465,86	0,00	0,00	0,00
Μείον: Απομειώσεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(30.755,68)	(30.755,68)	0,00	0,00
Πελάτες (εισπραξιμείς απαιτήσεις)	1.143.113,83	689.278,53	307.882,01	210.796,04

Η χρονική ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις >181 ημέρες	1.132.708,26	678.872,96	307.882,01	210.796,04
	10.405,57	10.405,57	0,00	0,00
Σύνολο	1.143.113,83	689.278,53	307.882,01	210.796,04

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω λοιπών απαιτήσεων (μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων), αποφάσισε ότι δεν συντρέχουν περιπτώσεις επιπρόσθετου σχηματισμού πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας σε σχέση με την αντίστοιχη πρόβλεψη η οποία είχε σχηματιστεί κατά την 31.12.2021 ποσού € 30.756.

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

6.8 Λοιπές απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Χρεώστες διάφοροι	151.045,99	161.643,34	270.630,99	1.212,91
Ελληνικό Δημόσιο	613.966,44	724.009,98	188.064,89	39.509,08
Προκαταβολές	97.421,52	6.717,91	23.332,14	1.015,11
Λογ./σμοί διαχ/σεως προκαταβολών & πιστώσεων	0,00	12.974,15	0,00	0,00
Έξοδα επομένων χρήσεων	158.031,66	51.742,72	106.831,33	45.402,96
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	0,00	59.322,60	0,00	59.322,60
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(484,12)	(484,12)	(84,12)	(84,12)
Σύνολο	1.019.981,49	1.015.926,58	588.775,23	146.378,54

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

6.9 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν ως εξής:

Δεσμευμένες Καταθέσεις όψεως	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Μακροπρόθεσμες Δεσμευμένες καταθέσεις	1.500.000,00	0,00	1.500.000,00	0,00
Βραχυπρόθεσμες Δεσμευμένες καταθέσεις	4.767.493,97	7.431.812,96	86.221,34	3.249.632,49
Σύνολο	6.267.493,97	7.431.812,96	1.586.221,34	3.249.632,49

Η Εταιρεία διατηρεί σε μακροπρόθεσμο δεσμευμένο λογαριασμό ποσό ύψους € 1.500 χιλ. ως συμβατική της υποχρέωση που απορρέει από την έκδοση του πενταετούς ομολογιακού δανείου των € 100.000.000 που έχει εκδώσει η Εταιρεία τον Ιανουάριο 2022 με λήξη της δέσμευσης των εν λόγω καταθέσεων κατά την λήξη της δανειακής σύμβασης με την ολοσχερή αποπληρωμή του δανείου τον Ιανουάριο 2027, και ποσό ύψους €125 χιλ. ως συμβατική της υποχρέωση που απορρέει από τις δανειακές συμβάσεις.

Οι θυγατρικές διατηρούν σε δεσμευμένους λογαριασμούς ποσό ύψους € 4.681 χιλ. ως συμβατική τους υποχρέωση από δανειακές συμβάσεις.

6.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Ταμείο	7.765,79	2.269,46	1.349,87	838,36
Καταθέσεις όψεως	70.023.057,16	21.871.110,75	68.715.272,87	19.932.876,40
Σύνολο	70.030.822,95	21.873.380,21	68.716.622,74	19.933.714,76

Κρίνεται ότι δεν υπάρχει σημαντική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο. Η μεταβολή στην Εταιρεία οφείλεται στην έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου, ονομαστικής αξίας € 100 εκ. (Σημ.6.16).

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

6.11 Μετοχικό Κεφάλαιο

Την 30.06.2022 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε € 43.563.581 διαιρούμενο σε 87.127.162 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη.

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

Κατά την 30.06.2022, η Εταιρεία κατείχε 556.152 ίδιες μετοχές με μέση τιμή κτήσης 1,356 €. Σημειώνεται ότι οι θυγατρικές της δεν κατέχουν μετοχές της Εταιρείας.

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, δεν υφίστανται περιπτώσεις μετατρέψιμων κινητών αξιών, ανταλλάξιμων κινητών αξιών ή κινητών αξιών με τίτλους επιλογής («warrants»).

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο.

6.12 Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο

Η Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως εξής :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	16.507.684,74	83.787.165,65	16.533.783,57	83.813.246,56
Έξοδα αύξησης μετοχικού	(3.826.644,44)	(3.826.653,40)	(3.826.653,40)	(3.826.653,40)
	12.681.040,30	79.960.512,25	12.707.130,17	79.986.593,16

Η Διαφορά υπέρ το άρτιο της Εταιρείας προέκυψε με την έκδοση μετοχών έναντι μετρητών σε αξία μεγαλύτερης της ονομαστικής τους αξίας. Το εισπραχθέν και καταχωρηθέν στο κονδύλι ποσό μειώθηκε κατά τα έξοδα της εκδόσεως. Η Διαφορά υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμη για διανομή αλλά μπορεί να κεφαλαιοποιηθεί ή να συμψηφισθεί με ζημιές του λογαριασμού Αποτελέσματα εις νέον. Η μεταβολή τη Διαφοράς υπέρ το άρτιο της περιόδου ποσού € 67.279.462,99 οφείλεται στον ισόποσο συμψηφισμό με λογιστικές ζημιές, παρελθουσών χρήσεων, έως και την 31/12/2020 σύμφωνα με το άρθρο 35 παρ.3 (β) Ν.4548/2018 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 80 Ν 4916/2022, σύμφωνα με την από 24/06/2022 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας.

6.13 Αποθεματικά

Τα αποθεματικά του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Τακτικό αποθεματικό	2.369.049,65	2.369.049,65	2.330.506,31	2.330.506,31
Αφορολόγητα αποθεματικά	47.118.241,67	47.118.241,67	47.118.241,67	47.118.241,67
Ειδικά αποθεματικά	2.267.555,60	2.267.555,60	2.267.555,60	2.267.555,60
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	316.999,50	211.333,00	316.999,50	211.333,00
Λοιπά αποθεματικά	1.115.858,56	1.115.858,56	0,00	0,00
Σύνολο	53.187.704,98	53.082.038,48	52.033.303,08	51.927.636,58

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

Στα Αφορολόγητα αποθεματικά, ποσό € 46.945.011,83 αφορά την ωφέλεια από διαγραφή υποχρεώσεων από την Συμφωνία Εξυίανσης της Εταιρείας. Σύμφωνα με την απόφαση Ε2164/16-10-2020 της ΑΑΔΕ «Η ωφέλεια από τη διαγραφή υποχρεώσεων κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 99 του Πτ.Κ. δεν αποτελεί φορολογητέο εισόδημα κατά το χρόνο διαγραφής τους και θα πρέπει να εμφανιστεί σε ειδικό αποθεματικό. Σε περίπτωση διανομής ή κεφαλαιοποίησής του δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 47 του ν.4172/2013.

Προγράμματα παροχής κινήτρων

Τα μακροπρόθεσμο αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων αφορά τη θέσπιση μακροπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων στα μέλη του Δ.Σ., το προσωπικό και συνεργάτες της Εταιρείας. Το πρόγραμμα είναι σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, του Ν. 4706/2020. Οι βασικοί στόχοι του προγράμματος είναι η εναρμόνιση των συμφερόντων των Δικαιούχων της Εταιρείας με τα συμφέροντα των Μετόχων και η παροχή επιπλέον κινήτρων προς το σκοπό επίτευξης των μακροπρόθεσμων στρατηγικών, οικονομικών και λειτουργικών στόχων της Εταιρείας. Προς το σκοπό εφαρμογής του προγράμματος η Εταιρεία θα χρησιμοποιεί ίδιες μετοχές τις οποίες θα αποκτήσει σύμφωνα με την εφαρμοστέα νομοθεσία είτε θα εκδίδει νέες μετοχές με κεφαλαιοποίηση μη διανεμηθέντων κερδών ή διανεμητών αποθεματικών ή διαφοράς από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο. Ο ανώτατος αριθμός των προς διάθεση μετοχών θα αντιστοιχεί στο 0,5% του μετοχικού κεφαλαίου Εταιρείας ανά έτος ενώ δεν θα υπερβαίνει συνολικά για όλη την διάρκεια του προγράμματος το 1,2% του μετοχικού κεφαλαίου. Οι Δικαιούχοι θα θεμελιώνουν τα δικαιώματά τους με κριτήριο (δείκτη απόδοσης). Οι στόχοι για την μέτρηση της απόδοσης θα εκτιμώνται με βάση την Ακαθάριστη Αξία των Στοιχείων Ενεργητικού «Gross Asset Value» και την Καθαρή Αξία των Στοιχείων Ενεργητικού «Net Asset Value» κατά τις χρήσεις 2021, 2022 και 2023. Ως Ακαθάριστη Αξία των Στοιχείων Ενεργητικού «GAV» θεωρείται η ακαθάριστη αξία των ακινήτων, συμμετοχών, συμβάσεων παραχώρησης και ταμειακών διαθεσίμων με ημερομηνία 31.12. εκάστης χρήσης.

Ως Καθαρή Αξία των Στοιχείων Ενεργητικού «NAV» θεωρείται η καθαρή αξία όπως αποτυπώνεται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας με ημερομηνία 31.12. εκάστης χρήσης.

Ως διάρκεια του Προγράμματος ορίζεται η περίοδος από την ημερομηνία έγκρισης του Προγράμματος και των Όρων του Προγράμματος από τη Γενική Συνέλευση στην από 10.12.2021 συνεδρίασή της μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2023.

Η αξία του προγράμματος για τη χρήση 2021 ανερχόταν σε € 634 χιλ. Το ποσό του εξόδου που έχει λογιστικοποιηθεί κατά τη 30.06.2022 ανέρχεται σε € 317 χιλ. το οποίο έχει αναγνωρισθεί ως αποθεματικό στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.

Στις 31.12.2021 οι δικαιούχοι είχαν θεμελιώσει δικαιώματα εξάσκησης για 411.688 μετοχές.

6.14 Αποτελέσματα εις νέον

Τα αποτελέσματα εις νέον αναλύονται στον ακόλουθο πίνακα:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο κατά την έναρξη της περιόδου	(50.636.037,26)	(65.197.935,54)	(63.338.932,94)	(67.279.462,99)
Καθαρά κέρδη (ζημίες) χρήσης, που αντιστοιχούν στους μετόχους της εταιρείας από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	7.969.625,17	14.590.301,74	3.002.688,77	3.940.530,05
Συμφηφισμός ζημιών προηγ. Χρήσεων με υπερ. το άρτιο	67.279.462,99	0,00	67.279.462,99	0,00
Μεταφορά σε τακτικό αποθεματικό	0,00	(28.403,46)	0,00	0,00
Υπόλοιπο στη λήξη της περιόδου	24.613.050,90	(50.636.037,26)	6.943.218,82	(63.338.932,94)

Η μεταβολή στα αποτελέσματα εις νέον της περιόδου ποσού € 67.279.462,99 οφείλεται στον ισόποσο συμφηφισμό με τη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο σύμφωνα με το άρθρο 35 παρ.3 (β) Ν.4548/2018 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 80 Ν 4916/2022, σύμφωνα με την από 24/06/2022 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας.

6.15 Μη Ελέγχουσες συμμετοχές

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του Ομίλου ανέρχονται την 30 Ιουνίου 2022 σε €375 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2021: €372 χιλ.) και προέρχονται από την Εταιρεία Emel A.E. και αντιπροσωπεύουν το 9,87% επί των ιδίων κεφαλαίων της.

6.16 Δάνεια

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

	Όμιλος			
	30.06.2022		31.12.2021	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	3.865.031,70	161.395.786,05	42.516.339,49	55.884.963,26
Σύνολο δανείων	3.865.031,70	161.395.786,05	42.516.339,49	55.884.963,26

	Εταιρεία			
	30.06.2022		31.12.2021	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	312.491,53	99.175.077,44	39.663.519,13	1.916.233,61
Σύνολο δανείων	312.491,53	99.175.077,44	39.663.519,13	1.916.233,61

Η μεταβολή στις Δανειακές Υποχρεώσεις έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Δανειακές Υποχρεώσεις έναρξης περιόδου	98.401.302,75	50.008.656,57	41.579.752,74	21.218.176,83
Δανειακές Υποχρεώσεις Θυγατρικών που αποκτήθηκαν στην χρήση	0,00	23.954.071,02	0,00	0,00
Ταμειακές εισροές (Δάνεια)	107.575.790,02	97.525.402,00	97.014.430,02	46.399.270,00
Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	(40.948.014,48)	(69.186.826,84)	(39.267.480,00)	(22.137.694,09)
Κεφαλαιοποίηση δανείων	0,00	(3.900.000,00)	0,00	(3.900.000,00)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	231.739,46	0,00	160.866,21	0,00
Δανειακές Υποχρεώσεις λήξης περιόδου	165.260.817,75	98.401.302,75	99.487.568,97	41.579.752,74

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Ποσά σε ευρώ	3.865.031,70	42.516.339,49	312.491,53	39.663.519,13
Μέχρι 1 έτος	3.865.031,70	42.516.339,49	312.491,53	39.663.519,13
Από 2 έως 5 έτη	126.194.945,24	28.651.862,51	99.175.077,45	1.916.233,61
Περισσότερο των 5 ετών	35.200.840,83	27.233.100,75	0,00	0,00
Σύνολο	165.260.817,75	98.401.302,75	99.487.568,97	41.579.752,74

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

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

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

Κατά την προηγούμενη χρήση, πραγματοποιήθηκε αναχρηματοδότηση των δανείων της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων και του προγράμματος JESSICA που είχε λάβει η θυγατρική εταιρεία JPA ΑΕΕΣ, μέσω έκδοσης από την ίδια και κάλυψης από την Alpha Bank ομολογιακού δανείου συνολικού ύψους €35,6 εκ. Με το εν λόγω δάνειο πραγματοποιήθηκε η εξόφληση των υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων της εταιρείας (συμπεριλαμβανομένων σχετικών εξόδων και της ποινής πρόωρης προεξόφλησης ύψους €3,2 εκ.), καθώς και η αποπληρωμή μέρους ομολογιών προς την Εταιρεία ύψους €3,5 εκ. Για την ανωτέρω αναχρηματοδότηση η θυγατρική εταιρεία εφάρμοσε την ρύθμιση της παρ. Β3.3.6 του ΔΠΧΑ 9, σε συνδυασμό με την παρ. 19 του ΔΛΠ 1 περί παρέκκλισης για λόγους εύλογης παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων της συγκριτικής περιόδου, δεδομένου ότι η εν λόγω αναδιάρθρωση συνολικά ήταν επωφελής για την εταιρεία. Το κόστος της πρόωρης προεξόφλησης που προέκυψε από την αναχρηματοδότηση, δεν αναγνωρίστηκε ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων της συγκριτικής περιόδου, αλλά θεωρήθηκε κόστος του νέου δανεισμού και προσαύξησε το χρηματοοικονομικό κόστος στη διάρκεια εξόφλησής του, μέσω του αποτελεσματικού επιτοκίου. Από το ποσό της ποινής πρόωρης εξόφλησης € 3,2 εκ. αποσβέσθηκε στα αποτελέσματα της περιόδου ποσό €0,19 εκατ. (30.06.2021: € 0,28 εκατ.), και το οποίο προσαύξησε το χρηματοοικονομικό κόστος.

Έναντι των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν εγγραφεί υποθήκες και προσημειώσεις επί των επενδύσεων σε ακίνητα ποσού €56.102 χιλ. Διευκρινίζεται ότι η Εταιρεία και ο Όμιλος μετά την αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων είναι σε διαδικασία άρσης προσημειώσεων ποσού € 8.660 χιλ.

Δεν συνέτρεξε περίπτωση τροποποίησης δανειακής υποχρέωσης κατά το πρώτο εξάμηνο 2022 για την Εταιρεία και τον Όμιλο. Την 30.06.2022 πληρούνταν όλοι οι χρηματοοικονομικοί όροι των δανείων του Ομίλου τα οποία έχουν υποχρέωση επιμέτρησης κατά την 30 Ιουνίου κάθε έτους. Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά του, αφού τα δάνεια είναι στο λειτουργικό νόμισμα.

6.17 Υποχρεώσεις από μισθώσεις

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

	Όμιλος			Εταιρεία
	Μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων	Μισθώσεις Κτιρίων	Σύνολο	Μισθώσεις Κτιρίων
Υπόλοιπο 01.01.2022	4.643.156,54	1.101.711,82	5.744.868,36	1.069.593,10
Προσθήκες περιόδου	0,00	22.119,32	22.119,32	22.119,32
Μειώσεις περιόδου	0,00	(32.118,72)	(32.118,72)	0,00
Μισθώσεις νέων θυγατρικών	1.455.489,47	0,00	1.455.489,47	0,00
Τόκοι περιόδου	77.064,71	32.197,08	109.261,79	32.197,08
Πληρωμές περιόδου	(156.910,15)	(76.800,00)	(233.710,15)	(76.800,00)
Υπόλοιπο 30.06.2022	6.018.800,57	1.047.109,50	7.065.910,07	1.047.109,50
Το υπόλοιπο αναλύεται σε :				
Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	5.831.641,64	953.797,73	6.785.439,37	953.797,73
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	187.158,93	93.311,77	280.470,70	93.311,77
	6.018.800,57	1.047.109,50	7.065.910,07	1.047.109,50

Υπόλοιπο 01.01.2021	0,00	92.427,44	92.427,44	92.427,44
Προσθήκες περιόδου	0,00	1.111.764,24	1.111.764,24	1.111.764,24
Μειώσεις περιόδου	0,00	(71.971,52)	(71.971,52)	(61.096,60)
Μισθώσεις νέων θυγατρικών	4.695.431,57	42.543,96	4.737.975,53	0,00
Τόκοι περιόδου	145.841,90	73.886,34	219.728,24	36.419,21
Πληρωμές περιόδου	(198.116,93)	(146.938,64)	(345.055,57)	(109.921,19)
Υπόλοιπο 31.12.2021	4.643.156,54	1.101.711,82	5.744.868,36	1.069.593,10
Το υπόλοιπο αναλύεται σε :				
Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	4.482.339,04	1.009.239,47	5.491.578,51	981.368,73
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	160.817,50	92.472,35	253.289,85	88.224,37
	4.643.156,54	1.101.711,82	5.744.868,36	1.069.593,10

Η Μίσθωση στα Επενδυτικά ακίνητα αφορά:

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

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

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

6.18 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Εγγυήσεις ενοικίων	1.770.610,39	1.757.880,75	1.290.175,41	1.265.408,41
Λοιπές εγγυήσεις	0,00	347.881,82	0,00	0,00
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις σε Πειραιώς Leasing AE	148.382,00	216.866,00	0,00	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	347.881,82	347.881,82	0,00	0,00
Σύνολο	2.266.874,21	2.670.510,39	1.290.175,41	1.265.408,41

Οι λοιπές εγγυήσεις αφορούν εργολαβικές εγγυήσεις θυγατρικών από τις οποίες επιστράφησαν.

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν οφειλές από φορολογικές υποχρεώσεις της θυγατρικής ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ, που έχουν ρυθμιστεί σύμφωνα με την απόφαση 615/2019 του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, το οποίο επικύρωσε τη Συμφωνία Εξυγίανσης της εταιρείας με βάση το άρθρο 106 β του Πτωχευτικού κώδικα. Οι οφειλές των φορολογικών υποχρεώσεων θα καταβληθούν σε 180 ισόποσες έντοκες μηνιαίες δόσεις, με επιτόκιο 1,5%.

6.19 Προμηθευτές

Οι Προμηθευτές του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Προμηθευτές	1.574.407,81	1.152.211,08	1.381.610,85	805.072,43
Προκαταβολές πελατών	4.516,21	738,24	4.516,21	738,24
Εγγυήσεις	168.790,91	0,00	0,00	0,00
Σύνολο	1.747.715,03	1.152.949,32	1.386.127,06	805.810,67

Οι εγγυήσεις αφορούν εργολαβικές εγγυήσεις θυγατρικών οι οποίες θα κλείσουν εντός της τρέχουσας χρήσης.

Οι προμηθευτές και οι λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας, λήγουν κατά μέσο όρο εντός τριών μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού και δεν βαρύνονται με τόκους. Οι εύλογες αξίες τους ταυτίζονται περίπου με τις λογιστικές αξίες τους.

6.20 Τρέχων φόρος

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

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

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

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

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, PasaL Cyprus LTD και MFGVR S.A. φορολογούνται στο εισόδημά τους, οπότε ενδέχεται να προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως να δημιουργούνται αντίστοιχα φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Φόρος Επενδύσεων Α' Εξαμήνου	30.771,16	0,00	15.435,70	0,00
Φόρος Εισοδήματος	0,00	562.222,93	0,00	526.433,55
Σύνολο	30.771,16	562.222,93	15.435,70	526.433,55

6.21 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	326.007,11	442.052,86	78.465,24	196.221,72
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	22.507,20	41.505,52	22.507,20	41.505,52
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	1.624.663,14	248.621,31	1.491.086,19	98.566,61
Πιστωτές διάφοροι	302.592,30	273.303,60	15.236,39	17.074,55
Σύνολο	2.275.769,75	1.005.483,29	1.607.295,02	353.368,40

Στα έξοδα χρήσεως δουλευμένα περιλαμβάνονται κυρίως δεδουλευμένοι τόκοι δανείων και οι οποίοι προκύπτουν σε κυρίως από το κοινό ομολογιακό δάνειο που σύναψε η Εταιρεία, ονομαστικής αξίας € 100 εκ. τον Ιανουάριου 2022.

Κατά την λήξη της τρέχουσας χρήσης δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές από φόρους στον Όμιλο και στην Εταιρεία. Οι εύλογες αξίες τους ταυτίζονται περίπου με τις λογιστικές αξίες τους.

6.22 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2021 – 30.06.2021
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	5.353.800,76	2.048.132,50	2.553.610,43	2.041.320,22
Σύνολο	5.353.800,76	2.048.132,50	2.553.610,43	2.041.320,22

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2021 – 30.06.2021
Μέχρι 1 έτος	10.848.114,83	8.373.897,00	5.034.795,47	4.551.059,00
Από 2 μέχρι και 5 έτη	34.782.788,01	24.762.009,00	14.566.455,90	15.652.526,00
Περισσότερο από 5 έτη	19.088.752,31	12.915.747,00	5.180.546,04	7.227.361,00
Σύνολο	64.719.655,15	46.051.653,00	24.781.797,41	27.430.946,00

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

6.23 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2021 – 30.06.2021
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	0,00	0,00	703.633,91	0,00
Έσοδα παροχής υπηρεσιών θυγατρικής JPA	985.089,00	1.377.878,00	0,00	0,00
Έσοδα από κοινόχρηστα	276.188,55	197.307,31	276.188,55	197.307,31
Σύνολο	1.261.277,55	1.575.185,31	979.822,46	197.307,31

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

6.24 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2021 – 30.06.2021
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.042.474,01	1.035.040,83	166.047,63	105.083,51
Ασφάλιστρα	65.360,73	70.405,01	33.655,26	39.478,08
Φόρος ακίν. περιουσίας(ΕΝΦΙΑ)	444.668,99	156.187,21	298.167,19	146.525,60
Έξοδα κοινοχρήστων	259.520,94	189.609,43	259.420,94	189.609,43
Διάφορα έξοδα	58.144,75	0,00	58.244,75	0,00
Σύνολο	1.870.169,42	1.451.242,48	815.535,77	480.696,62

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

Ποσά €105χιλ. για την Εταιρεία και € 1.035 χιλ. για τον Όμιλο, τα οποία εμφανίζονταν κατά την συγκριτική περίοδο στα λοιπά έξοδα, αναταξινομήθηκαν στα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με την τρέχουσα περίοδο 30.06.2022.(σημ. 6.31)

6.25 Παροχές σε εργαζόμενους

Οι δαπάνες προσωπικού ανήλθαν σε €779.756,85 έναντι €319.501,27 του πρώτου εξαμήνου 2021, και ο αριθμός του προσωπικού την 30.06.2022 ήταν 16 άτομα έναντι 10 την 30.06.2021. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στη στελέχωση της Εταιρείας με βάση τη νέα οργανωτική δομή της καθώς και στην πρόβλεψη της αναλογίας έως την 30.06.2022 του κόστους προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (σημ. 6.13).

6.26 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Στα Λοιπά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2021 – 30.06.2021
Αμοιβές Συνεργατών-Συμβούλων	256.927,95	619.501,75	472.835,91	329.357,86
Παροχές τρίτων	272.591,79	47.657,08	44.865,06	18.179,24
Φόροι τέλη	70.940,50	24.858,86	59.541,70	18.443,10
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	118.954,95	440,00	118.954,95	440,00
Διάφορα έξοδα	300.968,00	191.642,53	162.033,90	206.004,87
Σύνολο	1.020.383,19	884.100,22	858.231,52	572.425,07

Οι αμοιβές συνεργατών – συμβούλων αφορούν σε έξοδα αναδιοργάνωσης καθώς και έξοδα συνεργατών - συμβούλων. Ποσά €105χιλ. για την Εταιρεία και € 1.035 χιλ. για τον Όμιλο, τα οποία εμφανίζονταν κατά την συγκριτική περίοδο στα λοιπά έξοδα, αναταξινομήθηκαν στα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με την τρέχουσα περίοδο 30.06.2022 (σημ. 6.31)

6.27 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα

Στα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2021 – 30.06.2021
Τόκοι από Δάνεια τραπεζών	2.936.028,67	1.792.375,05	1.823.479,35	771.887,63
Τόκοι από Μισθώσεις	101.252,57	3.178,84	32.197,08	2.515,78
Λοιπά τραπεζικά έξοδα & έξοδα χρηματοδοτήσεων	120.020,06	51.807,51	181.365,79	10.244,05
Σύνολο	3.157.301,30	1.847.361,40	2.037.042,22	784.647,46

Στο κονδύλι «τόκοι από Δάνεια τραπεζών» περιλαμβάνονται οι τόκοι και το αναπόσβεστο μέρος των εξόδων έκδοσης του κοινού ομολογιακού δανείου της Alpha Bank, τα οποία αποσβέστηκαν ολοσχερώς, ύψους 307 χιλ. (σημείωση 6.16).

Στα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2021 – 30.06.2021
Πιστωτικοί τόκοι	267.739,82	0,00	54.782,26	140.868,61
Τόκοι έσοδα από σύμβαση παραχώρησης (Σημ. 6.2)	1.530.257,86	1.175.173,37	0,00	0,00
Λοιπά έσοδα	0,00	414,27	0,00	50,05
Σύνολο	1.797.997,68	1.175.587,64	54.782,26	140.918,66

6.28 Κέρδη ανά μετοχή

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

	Όμιλος	
	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2021 – 30.06.2021
Κέρδη ανά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής	7.969.625,17	2.482.119,48
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	86.571.010,00	35.149.282,00
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (σε ευρώ)	0,0921	0,0706

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	
	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2021 – 30.06.2021
Κέρδη ανά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής	7.969.625,17	2.482.119,48
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	86.776.854,00	35.149.282,00
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (σε ευρώ)	0,0918	0,0706

6.29 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Θυγατρικές	Εταιρεία 30.06.2022		01.01.2022-30.06.2022	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
JPA ΑΕΕΣ	297.132,72	0,00	1.731,94	0,00
PIRAEUS REGENERATION ZONAS ΑΕ	158.344,28	0,00	127.697,00	0,00
VALOR PROPERTIES ΙΚΕ	27.236,39	0,00	21.964,83	0,00
PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ ΑΕ	53.050,32	0,00	53.050,32	0,00
ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ	0,00	0,00	90.283,42	0,00
ΕΠΕΝΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ ΜΟΝ.1 ΑΕ	0,00	0,00	73.659,65	0,00
ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ	0,00	0,00	180.739,20	0,00
ΡΙΚΙΑ ΑΕ	0,00	0,00	48.217,20	0,00
ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΕ	0,00	0,00	161.072,61	0,00
Σύνολα	535.763,71	0,00	758.416,17	0,00

Θυγατρικές	31.12.2021		01.01.2021-30.06.2021	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
JPA ΑΕΕΣ	1.180.682,11	0,00	140.590,75	0,00
Σύνολα	1.180.682,11	0,00	140.590,75	0,00

Συνδεδεμένες	Όμιλος				Εταιρεία			
	30.06.2022		01.01.2022 – 30.06.2022		30.06.2022		01.01.2022 – 30.06.2022	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
VIA FUTURA Α.Ε	2.480,00	32.576,30	12.000,00	302.900,00	2.480,00	0,00	12.000,00	252.800,00
Σύνολα	2.480,00	32.576,30	12.000,00	302.900,00	2.480,00	0,00	12.000,00	252.800,00

Συνδεδεμένες	Όμιλος				Εταιρεία			
	31.12.2021		01.01.2021-30.06.2021		31.12.2021		01.01.2021-30.06.2021	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
STERNER STENHUS GREECE AB	0,00	0,00	0,00	362.776,99	0,00	0,00	0,00	62.776,99
STERNER STENHUS MAMAGEMENT MON. Α. Ε	0,00	0,00	0,00	108.000,00	0,00	0,00	0,00	6.000,00
VIA FUTURA Α.Ε.	0,00	119.211,00	15.000,00	1.015.296,11	0,00	105.946,00	15.000,00	891.921,28
Σύνολα	0,00	119.211,00	15.000,00	1.486.073,10	0,00	105.946,00	15.000,00	960.698,27

Έχουν γίνει επίσης απαλοιφές εσόδων και εξόδων ύψους €149.400, που αφορούν συναλλαγές μεταξύ των θυγατρικών TOP REALTY PIRAEUS MON.A.E και ZONAS A.E που αφορούν έσοδα μισθώσεως χώρων, και απαιτήσεων- υποχρεώσεων €30.876. Στις συναλλαγές τις Εταιρείας με τη συνδεδεμένη VIA FUTURA A.E. συμπεριλαμβάνεται και αγορά παγίων ύψους €74.430.

Παροχές προς τη Διοίκηση	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών	273.034,36	165.889,20	273.034,36	165.889,20
Αμοιβές Δ.Σ	41.700,00	22.146,19	41.700,00	22.146,19
Σύνολο	314.734,36	188.035,39	314.734,36	188.035,39

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

Οι συναλλαγές με τη θυγατρική JPA AEEΣ αφορούν απαίτηση από ομολογιακό δάνειο (Σημ. 6.2 (β)).

Οι συναλλαγές με τις θυγατρικές αφορούν κυρίως τιμολόγηση αναλογούντων δαπανών.

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

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

Δεν υπάρχουν επισφαλείς απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη.

6.30 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις

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

Υποχρεώσεις -απαιτήσεις	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/06/2022	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις - Οικόπεδα και Κτίρια	56.102.542,67	306.085.542,67	2.040.000,00	219.760.000,00
	56.102.542,67	306.085.542,67	2.040.000,00	219.760.000,00

Επί των μετοχών και ομολογιών της θυγατρικής Εταιρείας JPA AEEΣ υφίσταται ενέχυρο υπέρ των τραπεζών-πιστωτών της. Επί των μετοχών των θυγατρικών Εταιρειών ARVEN AE, STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, ΑΔΑΜ ΤΕΝ, ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ Α.Ε και PREMIA MAROUSI SA υφίσταται ενέχυρο υπέρ των τραπεζών-πιστωτών τους.

Διευκρινίζεται ότι ο Όμιλος είναι σε διαδικασία άρσης προσημειώσεων και υποθηκών ποσού € 8.660,00 χιλ. καθώς έχει προβεί σε αποπληρωμή των σχετικών δανειακών υποχρεώσεων

Δεν εκκρεμούν δικαστικές υποθέσεις κατά των Εταιρειών του Ομίλου την 31.12.2021 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική του κατάσταση.

6.31 Αναμόρφωση Χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιόδου 30/06/2022

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ	Δημοσιευμένα (1.919.141,05)	Όμιλος	
		Αναταξινόμηση 1.035.040,83 (1.035.040,83)	Αναταξινομηθέντα (884.100,22) (1.035.040,83)
Λοιπά έξοδα			
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα			
		Εταιρεία	
Λοιπά έξοδα	(677.508,58)	105.083,51	(572.425,07)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(105.083,51)	(105.083,51)

Ποσά €105χιλ. για την Εταιρεία και € 1.035 χιλ. για τον Όμιλο, τα οποία εμφανίζονταν κατά την συγκριτική περίοδο στα λοιπά έξοδα, αναταξινομήθηκαν στα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με την τρέχουσα περίοδο 30.06.2022.

6.32 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Την 13.07.2022 ολοκληρώθηκε η απόκτηση μισθωμένου εξώροφου ακινήτου 49 διαμερισμάτων στην Πάτρα που λειτουργεί σαν φοιτητική εστία, σε εκτέλεση προσυμφώνου αγοράς της 23.12.2021.

Την 21.07.2022 το επενδυτικό σχήμα «Dimand A.E. – Premia Properties A.E.E.A.Π.» αναδείχθηκε προτιμητέος επενδυτής στη διαγωνιστική διαδικασία, που διενήργησε η Alpha Bank για την επιλογή στρατηγικού επενδυτή για το Project Skyline.

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 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 €3.006 χιλ, και ταυτόχρονα προσυμφώνησαν τη μεταβίβαση του υπολοίπου 60% των μετοχών αυτής κατά την ολοκλήρωση της ανάπτυξης του ακινήτου ως συγκροτήματος μικτών χρήσεων και έναρξης λειτουργίας του.

Συνέπειες της ενεργειακής κρίσης στον Όμιλο και την Εταιρεία

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

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

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

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

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 30ης Ιουνίου 2022 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.**Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ****Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ****ΗΛΙΑΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ
Α. Δ. Τ. ΑΟ - 507905****ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α. Δ. Τ. ΑΗ- 093898****ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α. Δ. Τ. ΑΚ 546999
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α / 16009**

ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΚΘΕΣΕΩΝ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

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

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

PREMIA

Properties

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

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 861301000

Αριθμός Απόφασης Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς: 4/949/5.4.2022

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

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και με εισφορές σε είδος για την περίοδο από 01.01.2022 μέχρι την 30.06.2022

Γνωστοποιείται, σύμφωνα με τα άρθρα 4.1.2, 4.1.3.9, 4.1.3.13.2 και 4.1.3.13.4 του Κανονισμού του Χ.Α., καθώς και τις αποφάσεις 25/17.07.2008 του Δ.Σ. του Χ.Α., όπως τροποποιήθηκε στις 06.12.2017 και 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, ότι από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου εν μέρει με καταβολή μετρητών και εν μέρει με εισφορές σε είδος που έγινε με κατάργηση (αποκλεισμός) του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων, σύμφωνα με την από 19.05.2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και τις από 03.06.2021 και 07.07.2021 αποφάσεις των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, αντλήθηκαν συνολικά κεφάλαια ύψους € 74.999.996,64, εκ των οποίων € 47.515.213,44 σε μετρητά και € 27.484.783,20 με εισφορές σε είδος. Τα έξοδα της έκδοσης ανήλθαν σε € 1.609.620,32 και καλύφθηκαν εξ' ολοκλήρου από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν σε μετρητά από την παραπάνω αύξηση. Ως εκ τούτου, το συνολικό ποσό που αντλήθηκε σε μετρητά μετά από την αφαίρεση των εξόδων της έκδοσης ανήλθε σε € 45.905.593,12. Η πιστοποίηση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας έλαβε χώρα την 27.07.2021. Το Χρηματιστήριο Αθηνών, κατά την από 27.07.2021 συνεδρίασή του, ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. των 52.083.331 νέων μετοχών. Η διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στο Χ.Α. ξεκίνησε τη 28.07.2021.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια με μετρητά, καθώς και η έως την 30.06.2022 διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων ανά κατηγορία χρήσης/επένδυσης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την παράγραφο 4.1.4.1 του Ενημερωτικού Δελτίου, ως ακολούθως:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ				
(Ποσά σε €)				
Σκοπός Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων	Καθαρά Αντληθέντα Κεφάλαια προς Διάθεση	Ποσό αντληθέντων Κεφαλαίων προς 31.12.2021	Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν περίοδο 01.01-30.06.2022	Υπόλοιπο προς Διάθεση 30.06.2022
Επενδύσεις σε Ακίνητα	42.905.593,12	22.985.911,54	9.393.953,90	10.525.727,68
Κεφάλαιο κίνησης	3.000.000,00	2.809.962,74	190.037,26	0,00
Σύνολο	45.905.593,12	25.795.874,28	9.583.991,16	10.525.727,68

Σημειώσεις :

I. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα διατεθέντα κεφάλαια, έως 30.06.2022, χρησιμοποιήθηκαν ως εξής :

Στις 30.11.2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την εξαγορά αυτοτελούς ακινήτου εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων (serviced apartments), μέσω απόκτησης του 100% των μετοχών των Εταιρειών Ζonas και Top Realty, ιδιοκτητριών του ακινήτου. Το ακίνητο βρίσκεται στον Πειραιά, στην περιοχή του Αγίου Διονυσίου και είναι πλήρως μισθωμένο. Το κόστος κτήσης των μετοχών των εν λόγω Εταιρειών ανήλθε σε €10.160 χιλ. εκ των οποίων μέχρι την 31/12/2021 έχει καταβληθεί €10.126 χιλ. και έως την 30.06.2022 €34χιλ.

Στις 10 12 2021 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας « IQ KARELA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», η οποία έχει στην κυριότητα

της ακίνητο εντός της ΒΙΟ.ΠΑ. Παιανίας, στο οποίο σχεδιάζεται να αναπτυχθεί πάρκο βιοτεχνολογίας. Η αξία της προκαταβολής ανέρχεται σε €7.953 χιλ. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά. Για τις συναλλαγές που πραγματοποιήθηκαν μετά τις 30.06.2022 για την ανωτέρω συναλλαγή βλ. σημείωση 6.32

Στις 15.12.2021 η Εταιρεία, υπέγραψε προσύμφωνα για την απόκτηση του συνόλου των εταιρικών μεριδίων της Εταιρείας «VALOR PROPERTIES MONOPROΣΩΠΗ ΙΚΕ», η οποία έχει το δικαίωμα μακροχρόνιας εκμετάλλευσης ενός ακινήτου που λειτουργεί ως φοιτητική εστία στην Θεσσαλονίκη. Η συναλλαγή ολοκληρώθηκε την 31.03.2022. Η αξία της προκαταβολής ανερχόταν σε € 1.621 χιλ. και έως την 30.06.2022 έχουν καταβληθεί €318 χιλ.

Στις 21.12.2021 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνα για την αγορά του συνόλου των οριζοντίων ιδιοκτησιών δύο (2) ακινήτων με καταβολή αρραβώνα €3.285 χιλ. Τα δύο ακίνητα λειτουργούν ως φοιτητικές εστίες στην Αθήνα και Πάτρα. Η αγορά του ακινήτου στην Αθήνα ολοκληρώθηκε την 31.06.2022, και έως την 30.06.2022 έχουν καταβληθεί €84 χιλ.

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

II. Κεφάλαιο κίνησης

Το συνολικό διατεθέν ποσό των € 3.000 χιλ. χρησιμοποιήθηκε για κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας μέχρι την 30.06.2022, με ποσό ύψους €190.037,26 να έχει διατεθεί εντός του πρώτου εξαμήνου 2022.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

ΗΛΙΑΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ
Α. Δ. Τ. ΑΟ - 507905

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α. Δ. Τ. ΑΗ- 093898

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

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

Έκθεση Ευρημάτων από τη Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και με εισφορές σε είδος για την περίοδο από 01.01.2022 μέχρι την 30.06.2022»

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

Διενεργήσαμε τις διαδικασίες που συμφωνήθηκαν με την από 02/09/2022 επιστολή ανάθεσης έργου, όπως απαριθμούνται κατωτέρω, επί της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και με εισφορές σε είδος για την περίοδο από 01.01.2022 μέχρι την 30.06.2022 (εφεξής η «Έκθεση»). Η διοίκηση της Εταιρείας Premia Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής η «Εταιρεία»), έχει την ευθύνη για τη σύνταξη της Έκθεσης αυτής σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/754/14.04.2016 και την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως τροποποιήθηκε στις 06.12.2017 (εφεξής «Αποφάσεις»).

Διενεργήσαμε την εργασία αυτή σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε «Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Διαδικασίες που διενεργήθηκαν

Συγκεκριμένα οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:

- 1) Συγκρίναμε εάν το περιεχόμενο της Έκθεσης είναι σύμφωνο με τις ανωτέρω Αποφάσεις.
- 2) Συγκρίναμε τη συνέπεια του περιεχομένου της Έκθεσης με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 09/07/2021, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.
- 3) Συγκρίναμε το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση από την εν μέρει καταβολή μετρητών εάν συμφωνεί με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στις από 3 Ιουνίου 2021 και 7 Ιουλίου 2021 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο (γ) το ποσό που αφορά την εισφορά σε μετρητά και έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 110-00-2320-022601 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Alpha Bank.
- 4) Συμφωνήσαμε την διάθεση των αντληθέντων ποσών σε μετρητά από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου όπως αυτές αναφέρονται στην στήλη "Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν περίοδο 01.01-30.06.2022" της Έκθεσης σε χρήσεις που προκύπτουν από τα πρακτικά και τις αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας, και εντός του καθορισμένου χρονοδιαγράμματος, με βάση τα οριζόμενα στην παράγραφο 4.1.4.1 «Λόγοι της προσφοράς και χρήση των εσόδων» του Ενημερωτικού Δελτίου και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

Ευρήματα

Από τη διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών διαπιστώσαμε τα εξής:

- 1) Διαπιστώσαμε ότι το περιεχόμενο της Έκθεσης είναι σύμφωνο με τις ανωτέρω Αποφάσεις.



**Building a better
working world**

- 2) Επιβεβαιώσαμε τη συνέπεια του περιεχομένου της Έκθεσης με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 09/07/2021, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.
- 3) Συμφωνήσαμε το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση, από την εν μέρει καταβολή μετρητών με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στις από 3 Ιουνίου 2021 και 7 Ιουλίου 2021 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου των μετόχων της Εταιρείας (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο (γ) το ποσό που αφορά την εισφορά σε μετρητά και έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 110-00-2320-022601 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Alpha Bank.
- 4) Τα αντληθέντα ποσά από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου σε μετρητά, όπως αυτά αναφέρονται στην στήλη “Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν περίοδο 01.01-30.06.2022” της Έκθεσης, έχουν διατεθεί στις χρήσεις που προβλέπονται από τα πρακτικά και τις αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας, και εντός του καθορισμένου χρονοδιαγράμματος, με βάση τα οριζόμενα στην παράγραφο 4.1.4.1 «Λόγοι της προσφοράς και χρήση των εσόδων» του Ενημερωτικού Δελτίου και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

Δεδομένου ότι η διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω.

Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή αν είχαμε διενεργήσει έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα, τα οποία θα σας γνωστοποιούσαμε.

Περιορισμός Χρήσης

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεων της προς το ισχύον Κανονιστικό Πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό, αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στην ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση που θα συντάξει η Εταιρεία για την περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2022, για την οποία θα εκδώσουμε ξεχωριστή έκθεση επισκόπησης.

Αθήνα, 14 Σεπτεμβρίου 2022

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα
ΑΜ ΣΟΕΛ: 50131
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8B
151 25 Μαρούσι
Ελλάδα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107

PREMIA

Properties

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

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 861301000

Αριθμός Απόφασης Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς: 4/949/5.4.2022

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

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 25.01.2022 μέχρι την 30.06.2022

Σύμφωνα με τα άρθρα 4.1.2, 4.1.3.9 και 4.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής το «Χ.Α.»), την απόφαση υπ' αριθ. 25/17.07.2008 του Δ.Σ. του Χ.Α., όπως τροποποιήθηκε την 06.12.2017, και την υπ' αριθ. απόφαση 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (εφεξής η «Ε.Κ.»), γνωστοποιείται ότι, από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου (εφεξής «Κοινού Ομολογιακού Δανείου» ή «ΚΟΔ») ποσού Εκατό Εκατομμυρίων ευρώ (€100.000.000) με την έκδοση 100.000 κοινών ανώνυμων ομολογιών με τιμή διάθεσης €1.000 εκάστη, που πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με την από 07.01.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Premia Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής η «Εταιρεία») και την από 13.01.2022 απόφαση έγκρισης του περιεχομένου του Ενημερωτικού Δελτίου από την Ε.Κ., αντλήθηκε συνολικά καθαρό ποσό ευρώ Εκατό Εκατομμυρίων (€100.000.000). Τα έξοδα της έκδοσης, ανερχόμενα σε €3.500.929,18 καλύφθηκαν εξ' ολοκλήρου από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την παραπάνω έκδοση της Εταιρείας. Η έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου καλύφθηκε πλήρως και η καταβολή των αντληθέντων κεφαλαίων έγινε στις 25.01.2022. Οι εκδοθείσες 100 χιλιάδες κοινές ανώνυμες ομολογίες εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών στις 26.01.2022.

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

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια καθώς και η έως την 30.06.2022 διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων ανά κατηγορία χρήσης/επένδυσης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την παράγραφο 4.1.2 του Ενημερωτικού Δελτίου, ως ακολούθως:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΚΟΙΝΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ			
(Ποσά σε €)			
Σκοπός Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων	Καθαρά αντληθέντα Κεφάλαια προς Διάθεση	Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν 25.01 – 30.06.2022	Υπόλοιπο προς Χρήση
Αποπληρωμή Κοινού Ομολογιακού Δανείου Alpha Bank, ονομ. αξίας € 41,1 εκατ.	93.499.070,82	39.382.725,00	0,00
Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία		0,00	54.116.345,82
Κεφάλαιο κίνησης	3.000.000,00	715.039,77	2.284.960,23
Σύνολο	96.499.070,82	40.097.764,77	56.401.306,05

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

Διευκρινίζεται ότι τα προσωρινώς αδιάθετα κεφάλαια είναι κατατεθειμένα σε τραπεζικό λογαριασμό στην Ελλάδα.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣΗ ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥΗΛΙΑΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ
Α. Δ. Τ. ΑΟ - 507905ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α. Δ. Τ. ΑΗ- 093898ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α. Δ. Τ. ΑΚ 546999
Α.Μ. Αδείας Ο .Ε.Ε. Α /
16009

Έκθεση Ευρημάτων από τη Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 25.01.2022 μέχρι την 30.06.2022»

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

Διενεργήσαμε τις διαδικασίες που συμφωνήθηκαν με την από 02/09/2022 επιστολή ανάθεσης έργου, όπως απαριθμούνται κατωτέρω, επί της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 25.01.2022 μέχρι την 30.06.2022 (εφεξής η «Έκθεση»). Η διοίκηση της Εταιρείας Premia Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής η «Εταιρεία»), έχει την ευθύνη για τη σύνταξη της Έκθεσης αυτής σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/754/14.04.2016 και την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως τροποποιήθηκε στις 06.12.2017 (εφεξής «Αποφάσεις»).

Διενεργήσαμε την εργασία αυτή σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε «Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Διαδικασίες που διενεργήθηκαν

Συγκεκριμένα οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:

- 1) Συγκρίναμε εάν το περιεχόμενο της Έκθεσης είναι σύμφωνο με τις ανωτέρω Αποφάσεις.
- 2) Συγκρίναμε τη συνέπεια του περιεχομένου της Έκθεσης με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 13/01/2022, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.
- 3) Συγκρίναμε το ποσό της έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου που αναφέρεται στην Έκθεση εάν συμφωνεί με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από 7 Ιανουαρίου 2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο (γ) το ποσό που έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 110-00-2320-023292 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Alpha Bank.
- 4) Συμφωνήσαμε την διάθεση των αντληθέντων ποσών από την έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου όπως αυτές αναφέρονται στην στήλη "Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν περίοδο 25.01-30.06.2022" της Έκθεσης σε χρήσεις που προβλέπονται, και εντός του καθορισμένου χρονοδιαγράμματος σύμφωνα με τα οριζόμενα της παράγραφο 4.1.2 «Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων» του Ενημερωτικού Δελτίου, και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

Ευρήματα

Από τη διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών διαπιστώσαμε τα εξής:

- 1) Διαπιστώσαμε ότι το περιεχόμενο της Έκθεσης είναι σύμφωνο με τις ανωτέρω Αποφάσεις.
- 2) Επιβεβαιώσαμε τη συνέπεια του περιεχομένου της Έκθεσης με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 13/01/2022, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.



**Building a better
working world**

- 3) Συμφωνήσαμε το ποσό της έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου που αναφέρεται στην Έκθεση με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από 7 Ιανουαρίου 2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου των μετόχων της Εταιρείας (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο (γ) το ποσό που έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 110-00-2320-023292 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Alpha Bank.
- 4) Τα αντληθέντα ποσά από την έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου όπως αυτά αναφέρονται στην στήλη “Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν περίοδο 25.01-30.06.2022” της Έκθεσης, έχουν διατεθεί στις χρήσεις που προβλέπονται, και εντός του καθορισμένου χρονοδιαγράμματος σύμφωνα με τα οριζόμενα της παράγραφο 4.1.2 «Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων» του Ενημερωτικού Δελτίου και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

Δεδομένου ότι η διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω.

Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή αν είχαμε διενεργήσει έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα, τα οποία θα σας γνωστοποιούσαμε.

Περιορισμός Χρήσης

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεων της προς το ισχύον Κανονιστικό Πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό, αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στην ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση που θα συντάξει η Εταιρεία για την περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2022, για την οποία θα εκδώσουμε ξεχωριστή έκθεση επισκόπησης.

Αθήνα, 14 Σεπτεμβρίου 2022

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα
ΑΜ ΣΟΕΛ: 50131
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8B
151 25 Μαρούσι
Ελλάδα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107