

PREMIA

Properties

PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

**περιόδου
(1 Ιανουαρίου έως 31 Μαρτίου 2023)**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	ΣΕΛΙΔΑ
I. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	3
II. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	4
III. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	5
IV. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	5
V. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	6
ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	7
1. Γενικές πληροφορίες.....	7
2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών	8
2.1 Βάση κατάρτισης της ανέλεγκτης ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.....	8
2.2 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διεργητικών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α.)	8
3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις παραδοχές και κρίσεις της Διοίκησης.....	10
4. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων	10
4.1 Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα	10
4.2 Ενεργειακή κρίση και γεωπολιτικές εξελίξεις & συνέχιση δραστηριότητας	10
4.3 Κίνδυνος αγοράς που συνδέεται με τις τιμές επενδυτικών ακινήτων και μισθωμάτων	11
4.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων	12
4.5 Κίνδυνοι που αφορούν στη χρηματοδότηση του Ομίλου	12
4.6 Κίνδυνος ρευστότητας	12
4.7 Κίνδυνος πληθωρισμού.....	12
4.8 Πιστωτικός κίνδυνος.....	13
4.9 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της θυγατρικής Εταιρείας JPA ΑΕΕΣ	13
4.10 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων	13
5. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς.....	14
6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	16
6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα	16
6.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	17
6.3 Συμμετοχές σε θυγατρικές	18
6.4 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	19
6.5 Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.....	20
6.6 Δανειακές υποχρεώσεις	20
6.7 Υποχρεώσεις από μισθώσεις	21
6.8 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	22
6.9 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	22
6.10 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	23
6.11 Λοιπά λειτουργικά έξοδα	23
6.12 Χρηματοοικονομικά έξοδα	23
6.13 Κέρδη ανά μετοχή	23
6.14 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	24
6.15 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις	25
6.16 Αναμόρφωση Χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιόδου 31/03/2023	25
6.17 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	26

I. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Ενεργητικό					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.1	239.165.764	229.066.000	110.085.770	103.260.000
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων		3.295.329	2.868.887	3.295.329	2.868.887
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	36.202.773	36.644.471	-	-
Ενσώματα πάγια		607.833	629.715	581.684	601.862
Δικαιώματα χρήσης παγίων		914.844	946.445	914.844	946.445
Άυλα πάγια		22.552	22.716	19.003	19.072
Συμμετοχές σε θυγατρικές	6.3	-	-	76.640.515	76.518.096
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	6.4	2.683.042	2.593.672	3.171.659	3.046.659
Δεσμευμένες καταθέσεις		1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		651.161	650.323	217.878	217.040
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		285.043.298	274.922.229	196.426.682	188.978.061
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις		619.787	713.180	179.170	185.548
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	1.428.743	1.428.743	-	-
Απαιτήσεις ενδοομιλικών δανείων		-	-	16.210.351	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	6.5	1.727.869	1.539.930	1.292.835	1.645.177
Δεσμευμένες καταθέσεις		6.717.826	5.458.833	1.636.331	93.243
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		33.274.643	40.795.689	29.780.865	38.766.961
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		43.768.869	49.936.377	49.099.553	40.690.929
Σύνολο Ενεργητικού		328.812.167	324.858.605	245.526.235	229.668.990
Ίδια Κεφάλαια					
Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό Κεφάλαιο		43.563.581	43.563.581	43.563.581	43.563.581
Ίδιες μετοχές		(1.345.375)	(1.274.978)	(1.345.375)	(1.274.978)
Σύνολο		42.218.206	42.288.603	42.218.206	42.288.603
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		12.681.040	12.681.040	12.707.130	12.707.130
Αποθεματικά		53.980.273	53.980.273	52.340.970	52.340.970
Αποτελέσματα εις νέον		35.369.547	32.140.795	13.336.710	11.479.632
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της μητρικής		144.249.066	141.090.712	120.603.016	118.816.335
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		254.444	254.450	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		144.503.511	141.345.161	120.603.016	118.816.335
Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	6.6	164.453.965	165.794.580	118.611.451	105.525.153
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.7	6.515.786	6.597.327	875.465	901.968
Υποχρεώσεις για παροχές σε εργαζομένους		29.261	29.261	29.261	29.261
Προβλέψεις		803.456	803.456	703.456	703.456
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.8	3.239.862	3.122.005	1.645.687	1.479.803
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		175.042.330	176.346.629	121.865.320	108.639.640
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές		251.194	696.608	129.328,83	476.079
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		300.503	345.871	136.328	146.891
Δανειακές υποχρεώσεις	6.6	7.622.557	4.890.383	2.474.635	1.237.992
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.7	385.702	346.571	102.187	99.184
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.9	706.369	887.383	215.421	252.870
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		9.266.326	7.166.815	3.057.899	2.213.015
Σύνολο υποχρεώσεων		184.308.656	183.513.444	124.923.219	110.852.655
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		328.812.167	324.858.605	245.526.235	229.668.990

II. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01- 31.03.2023	01.01- 31.03.2022	01.01- 31.03.2023	01.01- 31.03.2022
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	3.542.645	2.620.894	1.615.961	1.258.568
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	657.889	611.054	143.284	556.978
Σύνολο εσόδων	4.200.534	3.231.948	1.759.245	1.815.546
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.893.727	1.120.896	2.016.146	611.266
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	6.10 (909.237)	(725.636)	(293.225)	(200.259)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(303.265)	(307.728)	(303.265)	(307.728)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	(57.894)	(57.510)	(56.095)	(56.178)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	6.11 (389.274)	(504.308)	(283.065)	(357.133)
Άλλα έσοδα	10.985	45.873	3.816	32.907
Λειτουργικά κέρδη	4.445.576	2.803.534	2.843.557	1.538.421
Αναλογία ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξία	(35.630)	-	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	812.192	583.060	118.341	1.639
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.12 (1.732.509)	(1.626.003)	(968.492)	(1.187.146)
Κέρδη προ φόρων	3.489.628	1.760.591	1.993.406	352.914
Φόρος	(260.881)	(61.277)	(136.328)	-
Κέρδη περιόδου	3.228.747	1.699.314	1.857.078	352.914
Τα κέρδη περιόδου αποδίδονται σε:				
Μετόχους της Εταιρείας	3.228.752	1.698.940	1.857.078	352.914
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	(5)	374	-	-
Κέρδη περιόδου	3.228.747	1.699.314	1.857.078	352.914
Βασικά κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής	6.13 0,0375	0,0195		
Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής	6.13 0,0371	0,0195		

III. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ

	Μετοχικό κεφάλαιο & Ίδιες Μετοχές	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά & Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδιοκτητών Μητρικής	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	43.515.245	79.960.512	53.082.038	(50.636.037)	125.921.758	371.874	126.293.633
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου Ίδιες μετοχές	- (24.950)	-	-	1.698.940 -	1.698.940 (24.950)	374 -	1.699.314 (24.950)
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2022	43.490.295	79.960.512	53.082.038	(48.937.097)	127.595.749	372.248	127.967.997
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	42.288.603	12.681.040	53.980.273	32.140.795	141.090.712	254.450	141.345.161
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου Ίδιες μετοχές	- (70.397)	-	-	3.228.752 -	3.228.752 -	(5) -	3.228.747 (70.397)
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2023	42.218.206	12.681.040	53.980.273	35.369.547	144.249.066	254.444	144.503.511

IV. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	Μετοχικό κεφάλαιο & Ίδιες Μετοχές	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά & Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	43.515.245	79.986.593	51.927.637	(63.338.933)	112.090.542
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου Ίδιες μετοχές	- (24.950)	-	-	352.914 -	352.914 (24.950)
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2022	43.490.295	79.986.593	51.927.637	(62.986.019)	112.418.506
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	42.288.603	12.707.130	52.340.970	11.479.632	118.816.335
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου Ίδιες μετοχές	- (70.397)	-	-	1.857.078 -	1.857.078 (70.397)
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2023	42.218.206	12.707.130	52.340.970	13.336.710	120.603.016

V. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01- 31.03.2023	01.01- 31.03.2022	01.01- 31.03.2023	01.01- 31.03.2022
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	3.489.628	1.760.591	1.993.406	352.914
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	57.894	57.510	56.095	56.178
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(1.893.727)	(1.120.896)	(2.016.146)	(611.266)
Έσοδα από τόκους / λοιπά έσοδα	(812.391)	(583.060)	(118.541)	(1.639)
Χρεωστικοί τόκοι	1.651.579	1.574.985	953.592	1.170.881
Χρεωστικοί Τόκοι Μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	80.930	51.018	14.900	16.265
Μείωση αξίας επενδύσεων σε κοινοπραξίες	35.630	-	-	-
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές κεφαλαίου κίνησης				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	32.203	(925.972)	93.046	(748.790)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων εκτός δανείων	114.132	267.671	406.665	411.388
Μείωση / (αύξηση) χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος	1.064.174	1.026.459	-	-
Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες	3.820.052	2.108.306	1.383.017	645.931
Μείον:				
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(2.701.072)	(473.060)	(2.166.936)	(182.986)
Καταβλημένοι φόροι	(306.249)	-	(146.891)	-
Καθαρές Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές δραστηριότητες (α)	812.731	1.635.246	(930.810)	462.945
Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες				
Απόκτηση νέων θυγατρικών	-	(1.328.194)	-	(1.335.601)
Αύξηση συμμετοχών σε θυγατρικές	(122.419)	(166.359)	(122.419)	(166.359)
Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες	(161.000)	-	(161.000)	-
Αγορά ιδίων μετοχών	(70.397)	(24.950)	(70.397)	(24.950)
Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων	(5.865.282)	-	(4.343.237)	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(1.947.779)	(56.022)	(195.830)	-
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων	(697.060)	-	(697.060)	-
Αποπληρωμή ομολογιών	-	-	-	699.094
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων	(4.247)	(6.019)	(4.247)	(6.019)
Πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων	260	-	260	-
Τόκοι εισπραχθέντες	14	1.639	-	1.639
-Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(8.867.911)	(1.579.904)	(5.593.930)	(832.195)
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	15.280.182	100.000.000	15.280.182	100.000.000
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	(351.644)	(2.985.570)	(351.644)	(2.985.570)
Δάνεια σε θυγατρικές	-	-	(15.812.682)	-
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(13.093.001)	(39.518.767)	(10.625)	(39.258.980)
Αποπληρωμή υποχρεώσεων μίσθωσης	(42.410)	(63.458)	(23.500)	(22.134)
Μεταβολή Δεσμευμένων καταθέσεων	(1.258.993)	1.059.182	(1.543.088)	1.651.691
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	534.133	58.491.387	(2.461.357)	59.385.006
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου(α) + (β) + (γ)	(7.521.046)	58.546.729	(8.986.096)	59.015.756
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	40.795.689	21.873.380	38.766.961	19.933.715
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	33.274.643	80.420.109	29.780.865	78.949.471

Οι Επιλεγμένες Επεξηγηματικές Σημειώσεις που παρατίθενται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Μαρτίου 2023

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Της περιόδου από 1η Ιανουαρίου έως 31η Μαρτίου 2023

1 . Γενικές πληροφορίες

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

Η ιστοσελίδα της Εταιρείας είναι (www.premia.gr) .

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

Την 31 Μαρτίου 2023 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 17 άτομα, έναντι 17 ατόμων, για τον Όμιλο και την Εταιρεία, την 31 Μαρτίου 2022.

Δομή του Ομίλου

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται οι συμμετοχές της Εταιρείας, άμεσες και έμμεσες, ως αυτές είχαν την 31.03.2023 και 31.12.2022:

Εταιρεία	Έδρα	Δραστηριότητα	Ποσοστό % Συμμετοχής 31.03.2023	Ποσοστό % Συμμετοχής 31.12.2022	Μέθοδος Ενοποίησης
Ε.Μ.Ε.Λ. Α.Ε	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	90,13%	90,13%	Ολική
ARVEN Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
JPA Α.Ε.Ε.Σ.	Ελλάδα	Διαχείριση Σχολικών Μονάδων	100%	100%	Ολική
ΘΕΣΜΙΑ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PREMIA ΡΙΚΙΑ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ΑΔΑΜ ΤΕΝ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ZONAS Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
VALOR Ι.Κ.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PRIMALAFT Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
IQ KARELA Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	40%	40%	Μέθοδος Καθαρής Θέσης
P & E INVESTMENTS SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	25%	-	-

Την 02.02.2023 η Εταιρεία απέκτησε το 25% του μετοχικού κεφαλαίου της νεοσυσταθείσας εταιρείας P & E INVESTMENTS SA καταβάλοντας το ποσό των € 125 χιλ. ενώ με 75% συμμετέχει ο όμιλος DIMAND.H P&E INVESTMENTS SA θα

αποκτήσει το 65% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Skyline Real Estate Single Member S.A. («Skyline») από την Alpha Group Investments Ltd του Ομίλου ALPHA BANK..

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 31 Μαρτίου 2023, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 25^η Μαΐου 2023 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτηση τους στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση www.premia.gr.

2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών

2.1 Βάση κατάρτισης της ανέλεγκτης ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση του Ομίλου και της Εταιρείας για την περίοδο που έληξε την 31η Μαρτίου 2023 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 31.12.2022, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς(εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής η «Ε.Ε.»).

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις παρούσες ενδιάμεσες συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε ευρώ, στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις για διευκόλυνση της παρουσίασης. Τυχόν διαφορές μεταξύ των ποσών που αναφέρονται στις κύριες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και των σχετικών ποσών που παρουσιάζονται στις συνοδευτικές σημειώσεις, οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

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

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

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

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

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

- **ΔΠΧΑ 17: Ασφαλιστήρια Συμβόλαια**

Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή υπό την προϋπόθεση ότι η οικονομική οντότητα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα κατά ή πριν από την ημερομηνία που θα εφαρμόσει για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 17. Το νέο πρότυπο καλύπτει την αναγνώριση, την επιμέτρηση, την παρουσίαση και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις όλων των τύπων ασφαλιστηρίων συμβολαίων, καθώς και ορισμένων εγγυήσεων και χρηματοοικονομικών μέσων με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής. Η Εταιρεία/Όμιλος δεν εκδίδει συμβόλαια στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17, επομένως η εφαρμογή του προτύπου δεν έχει επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις ταμειακές ροές του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις)**
Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 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. Οι τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Ετήσιες 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, εάν δεν προκύπτουν από διόρθωση σφάλματος προηγούμενης περιόδου. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες είναι οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και πώς διαφέρουν από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και τις διορθώσεις λαθών. Οι τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις)**
Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την έννοια του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού υποχρέωσης, την απαίτηση να υπάρχει το δικαίωμα αυτό κατά την περίοδο αναφοράς και ότι η πρόθεση εξάσκησης του δικαιώματος από τη διοίκηση αλλά και το δικαίωμα αντισυμβαλλομένου για διακανονισμό της υποχρέωσης μέσω μεταβίβασης συμμετοχικών τίτλων της εταιρείας, δεν επηρεάζουν την βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη ταξινόμηση. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μόνο οι όροι συμμόρφωσης με τους οποίους μια οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφώνεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς, θα επηρεάσουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης. Ακόμη, απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις για μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις δανείων που υπόκεινται στην τήρηση ορών συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις)**
Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των απαιτήσεων που εφαρμόζει ο πωλητής-μισθωτής για την επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης, που προκύπτει από μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης κατά το ΔΠΧΑ 16, ενώ δεν αλλάζει την λογιστική αντιμετώπιση για μισθώσεις που δεν σχετίζονται με συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης. Ειδικότερα, ο πωλητής-μισθωτής καθορίζει τις «πληρωμές μισθωμάτων» ή τις «αναθεωρημένες πληρωμές μισθωμάτων» ώστε να μην αναγνωρίζει κέρδος ή ζημία που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Η εφαρμογή αυτών των απαιτήσεων δεν εμποδίζει τον πωλητή-μισθωτή να αναγνωρίσει, στα αποτελέσματα χρήσης, οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία που σχετίζεται με τη μερική ή πλήρη λύση μιας μίσθωσης. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πραγματοποιούνται μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής, που είναι η αρχή της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του**
Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής

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

3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις παραδοχές και κρίσεις της Διοίκησης

Για την κατάρτιση της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, οι σημαντικές παραδοχές που υιοθετήθηκαν από τη Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας και του Ομίλου, καθώς και οι κύριες πηγές πληροφόρησης για τις εκτιμήσεις που διενεργήθηκαν, είναι συνεπείς με εκείνες που υιοθετήθηκαν στις δημοσιευμένες ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 οι οποίες θεωρούνται από την Διοίκηση ως οι σημαντικότερες κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου και της Εταιρείας.

4. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων

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

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

4.1 Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα

Λόγω της φύσης της δραστηριότητάς του, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε διακυμάνσεις της γενικότερης κατάστασης της ελληνικής οικονομίας και ειδικότερα, της αγοράς ακινήτων. Η διακύμανση αυτή των μακροοικονομικών συνθηκών και κατ' επέκταση των συνθηκών της εγχώριας αγοράς ακινήτων, επιδρά ενδεικτικά:

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

4.2 Ενεργειακή κρίση και γεωπολιτικές εξελίξεις & συνέχιση δραστηριότητας

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

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

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

4.5 Κίνδυνοι που αφορούν στη χρηματοδότηση του Ομίλου

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

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

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

4.6 Κίνδυνος ρευστότητας

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

Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της διατήρησης επαρκών ταμειακών διαθεσίμων και της συνετής διαχείρισης τους. Παράλληλα, επιδιώκει την ενεργητική διαχείριση του δανεισμού της αξιοποιώντας τα διαθέσιμα χρηματοδοτικά εργαλεία. Στο ως άνω πλαίσιο, την 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 ήδη έχει συνάψει δανειακές συμβάσεις ή βρίσκεται σε συζητήσεις με τράπεζες σχετικά με την παροχή πρόσθετων δανειακών κεφαλαίων προκειμένου να πραγματοποιήσει το επενδυτικό της σχέδιο.

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

4.7 Κίνδυνος πληθωρισμού

Αφορά στην αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων του Ομίλου από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού κατά τις επόμενες περιόδους. Σχετικά με τον κίνδυνο αυτόν, ο οποίος σχετίζεται με τις μειώσεις των μισθωμάτων και προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος αρνητικής μεταβολής αυτών, από σημαντικές μεταβολές του πληθωρισμού στο μέλλον, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων, για την πλειοψηφία των μισθώσεων, συνδέονται με τον Δ.Τ.Κ. πλέον περιθωρίου, σε περίπτωση δε αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

4.8 Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

Σημαντικό τμήμα των εσόδων του Ομίλου από μισθώματα προέρχεται από 3 μισθωτές, που ανήκουν κυρίως στον κλάδο των βιομηχανικών ακινήτων, που συνολικά αντιπροσωπεύουν το 31% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων, με ημερομηνία αναφοράς την 31.03.2023. Επομένως, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κίνδυνο αντισυμβαλλομένου και τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συγκεκριμένων μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών, με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.

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

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

4.9 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της θυγατρικής Εταιρείας JPA ΑΕΕΣ

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

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

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

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

4.10 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων

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

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

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

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

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Ομίλου	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα 31.03.2023	-	-	239.165.764	239.165.764
Επενδύσεις σε ακίνητα 31.12.2022	-	-	229.066.000	229.066.000

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Εταιρείας	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα 31.03.2023	-	-	110.085.770	110.085.770
Επενδύσεις σε ακίνητα 31.12.2022	-	-	103.260.000	103.260.000

Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την εύλογη αξία των υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31.03.2023 και 31.12.2022, αντίστοιχα:

Υποχρεώσεις Ομίλου	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2022	-	-	170.684.963	170.684.963
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.03.2023	-	-	172.076.522	172.076.522

Υποχρεώσεις Εταιρείας	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2022	-	-	106.763.144	106.763.144
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.03.2023	-	-	121.086.086	121.086.086

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

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

5. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς

Ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει τους κάτωθι τομείς δραστηριότητας:

Λειτουργικοί Τομείς Δραστηριότητας

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

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

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

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

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

Οι λογιστικές πολιτικές για τους λειτουργικούς τομείς είναι οι ίδιες με αυτές που περιγράφονται στις σημαντικές λογιστικές πολιτικές των 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 31.03.2022

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	Σύνολο κατανεμημένων εσόδων / εξόδων	Μη κατανεμημένα έσοδα / έξοδα	Σύνολο
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	308.166	2.529.975	381.004	317.499	3.536.645	6.000	3.542.645
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	-	-	-	540.977	540.977	-	540.977
Έσοδα κοινοχρήστων	3.628	113.284	-	-	116.912	-	116.912
Σύνολο εσόδων	311.794	2.643.260	381.004	858.476	4.194.534	6.000	4.200.534
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	-	1.308.611	585.116	-	1.893.727	-	1.893.727
Σύνολο	311.794	3.951.871	966.120	858.476	6.088.261	6.000	6.094.261
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(34.991)	(261.658)	(68.360)	(544.227)	(909.237)	-	(909.237)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	-	-	-	-	-	(57.894)	(57.894)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα / Παροχές σε εργαζόμενους	-	-	-	-	-	(692.539)	(692.539)
Άλλα έσοδα	-	-	-	-	-	10.985	10.985
Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	(129.539)	(280.540)	(28.710)	344.870	(93.919)	(826.398)	(920.318)
Κέρδη προ φόρων ανά τομέα	147.264	3.409.672	869.051	659.119	5.085.105	(1.559.847)	3.525.258
Αύξηση (μείωση) αξίας επενδύσεων σε κοινοπραξίες	-	-	-	-	-	(35.630)	(35.630)
Κέρδη προ φόρων ανά τομέα	147.264	3.409.672	869.051	659.119	5.085.105	(1.595.477)	3.489.628
Φόρος	-	-	-	-	-	(260.881)	(260.881)
Κέρδη χρήσεως	147.264	3.409.672	869.051	659.119	5.085.105	(1.856.359)	3.228.747
Περιουσιακά στοιχεία							
Επενδύσεις σε ακίνητα	43.858.617	150.686.086	24.471.061	20.150.000	239.165.764	-	239.165.764
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	-	-	-	37.631.516	37.631.516	-	37.631.516
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	638.810	2.586.620	70.000,00	-	3.295.429	-	3.295.429
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	-	48.719.457	48.719.457
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	44.497.427	153.272.706	24.541.061	57.781.516	280.092.709	48.719.457	328.812.167
Υποχρεώσεις							
Δάνεια και Υποχρεώσεις	6.664.975	27.691.409	7.387.942	39.328.450	81.072.775	97.905.236	178.978.011
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	5.330.646	5.330.646
Σύνολο Υποχρεώσεων	6.664.975	27.691.409	7.387.942	39.328.450	81.072.775	103.235.881	184.308.656

Στα εμπορικά ακίνητα περιλαμβάνονται α) τέσσερα οικόπεδα προς μελλοντική αξιοποίηση (μη μισθωμένα) εύλογης αξίας € 4.732 χιλ. και β) ένα εμπορικό ακίνητο προς μελλοντική αξιοποίηση σαν κτίριο γραφείων (μη μισθωμένο) εύλογης αξίας € 29.090 χιλ.

Στα βιομηχανικά ακίνητα περιλαμβάνονται τέσσερα ακίνητα προς μελλοντική αξιοποίηση (μη μισθωμένα) εύλογης αξίας € 9.243 χιλ. Σε αυτά περιλαμβάνεται και το ακίνητο στο Ωραιόκαστρο Θεσσαλονίκης το μεγαλύτερο μέρος του οποίου είναι προς μελλοντική αξιοποίηση.

Αποτέλεσμα τομέων την 31.03.2022 και Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 31.12.2022

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	Σύνολο κατανεμημένων εσόδων / εξόδων	Μη κατανεμημένα έσοδα / έξοδα	Σύνολο
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	208.346	2.173.241	233.307	-	2.614.894	6.000	2.620.894
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	-	-	-	504.076	504.076	-	504.076
Έσοδα κοινοχρήστων	-	106.978	-	-	106.978	-	106.978
Σύνολο εσόδων	208.346	2.280.219	233.307	504.076	3.225.948	6.000	3.231.948
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	(166.359)	-	1.287.255	-	1.120.896	-	1.120.896
Σύνολο	41.987	2.280.219	1.520.562	504.076	4.346.844	6.000	4.352.844

Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(12.786)	(160.908)	(115.904)	(436.038)	(725.636)	-	(725.636)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	-	-	-	-	-	(57.510)	(57.510)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα / Παροχές σε εργαζόμενους	-	-	-	-	-	(812.036)	(812.036)
Άλλα έσοδα	-	-	-	-	-	45.873	45.873
Χρηματοοικονομικά έσοδα / έσοδα	(47.601)	(475.862)	(652)	180.360	(343.755)	(699.188)	(1.042.943)
Κέρδη προ φόρων ανά τομέα	(18.400)	1.643.449	1.404.006	248.398	3.277.453	(1.516.861)	1.760.591
Φόρος	-	-	-	-	-	(61.277)	(61.277)
Κέρδη χρήσεως	(18.400)	1.643.449	1.404.006	248.398	3.277.453	(1.578.138)	1.699.314

31.12.2022**Περιουσιακά στοιχεία**

Επενδύσεις σε ακίνητα	41.016.000	146.600.000	21.300.000	20.150.000	229.066.000	-	229.066.000
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	-	-	-	38.073.215	38.073.215	-	38.073.215
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	-	2.798.887	70.000	-	2.868.887	-	2.868.887
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	-	54.850.504	54.850.504
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	41.016.000	149.398.887	21.370.000	58.223.215	270.008.102	54.850.504	324.858.605

Υποχρεώσεις

Δάνεια και Υποχρεώσεις	6.680.009	27.042.986	7.397.720	39.205.548	80.326.262	97.302.599	177.628.861
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	5.884.583	5.884.583
Σύνολο Υποχρεώσεων	6.680.009	27.042.986	7.397.720	39.205.548	80.326.262	103.187.182	183.513.444

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

(α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των τομέων.

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

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

(δ) Τα στοιχεία υποχρεώσεων επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από τις βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις δανείων και μισθώσεων. Οι μη κατανεμημένες υποχρεώσεις την 31η Μαρτίου 2023 και 31η Δεκεμβρίου 2022 αποτελούνται κυρίως από τις λοιπές υποχρεώσεις μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες.

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

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι κινήσεις του λογαριασμού:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	229.066.000	146.776.000	103.260.000	74.220.000
Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων	6.135.899	38.716.644	4.613.854	18.692.336
Προσθήκες περιόδου	1.947.719	1.710.788	195.770	1.225.552
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων μέσω απόκτησης θυγατρικών εταιρειών	-	20.423.245	-	-
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω θυγατρικών εταιρειών	122.419	4.494.844	-	-
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	1.893.727	16.944.480	2.016.146	9.122.112
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	239.165.764	229.066.000	110.085.770	103.260.000

Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων

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

1. Την 11.01.2023 η θυγατρική εταιρεία PRIMALAFIT A.E. προχώρησε στην απόκτηση όμορου με το Athens Heart οικοπέδου επιφάνειας 1.849 τ.μ., το οποίο εντάσσεται στο σχεδιασμό μετατροπής του ακινήτου σε γραφειακό συγκρότημα, έναντι τιμήματος € 1,5 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 22 χιλ.), το οποίο βρίσκεται επί της οδού Πειραιώς 180.

2. Την 15.03.2023, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση μισθωμένου ακινήτου επιφάνειας 12.230 τ.μ. εντός οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 99.209 τ.μ., που βρίσκεται περιοχή του Μοσχοχωριού Φθιώτιδος, επί του οποίου βρίσκονται οι εγκαταστάσεις του Φυσικού Μεταλλικού Νερού ΙΟΛΗ. Μισθωτής του ακινήτου και ανάδοχος της επιχείρησης είναι η νεοσυσταθείσα εταιρεία ΙΟΛΗ ΠΗΓΗ, θυγατρική της STERNER STENHUS GREECE (βασικού μετόχου της Εταιρείας που από τον Νοέμβριο 2022 κατέχει και το πλειοψηφικό μερίδιο στην ΜΠΟΥΤΑΡΗ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ ΑΕ). Το τίμημα ανήλθε σε €2.100 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 91χιλ.) και η εύλογη αξία σε € 3.500 χιλ.

3. Την 21.03.2023, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός αυτοτελούς ακινήτου στην Ξάνθη συνολικής επιφάνειας 5.250 τ.μ του οποίου οι υπέρ του ισογείου όροφοι θα λειτουργήσουν ως φοιτητική εστία, ενώ το ισόγειο του ακινήτου θα λειτουργήσει ως εμπορικό κατάστημα. Το τίμημα ανήλθε σε €2.100 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 322χιλ.) και η εύλογη αξία σε € 3.130 χιλ.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Η πλέον πρόσφατη αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου, με ημερομηνία 31.12.2022 διενεργήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε. και GEOAXIS.

Κατά την 31.03.2023 δεν διενεργήθηκαν αποτιμήσεις ακινήτων, πλην των νέων ακινήτων που αποκτήθηκαν.

Προσθήκες Περιόδου

Αφορούν κατασκευαστικές εργασίες επί των επενδυτικών ακινήτων εντός της τρέχουσας περιόδου

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 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 μίσθωσης ύψους € 3,88εκ. 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 μίσθωσης ύψους € 0,87εκ. Η διάρκεια της εν λόγω σύμβασης ορίζεται σε 204 μήνες, καθώς ξεκίνησε τον Δεκέμβριο 2010 και λήγει τον Νοέμβριο 2027.

2. Την 01.04.2022, ο Όμιλος απέκτησε μέσω της θυγατρικής Valor A.E. ένα (1) επενδυτικό ακίνητο μέσω δικαιώματος μακροχρόνιας εκμετάλλευσης ποσού € 1,48εκ, 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 επί του επενδυτικού ακινήτου αναγνωρίστηκε αρχικά στο κόστος κτήσης του ακινήτου και στη συνέχεια στην εύλογη αξία του.

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

6.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος

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

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης

	Όμιλος	
	31/03/2023	31/12/2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	38.073.215	39.159.864
Αύξηση απαιτήσεων	540.977	2.170.218
Ταμειακές εισπράξεις εντός της χρήσης	(1.605.151)	(6.198.941)
Έσοδα από τόκους	622.475	2.901.374
Μείωση Πρόβλεψης πιστωτικών ζημιών	-	40.700
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	37.631.516	38.073.215
	31/03/2023	31/12/2022
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	36.202.773	36.644.471
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.428.743	1.428.743
Σύνολο	37.631.516	38.073.215

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

6.3 Συμμετοχές σε θυγατρικές

Οι συμμετοχές της Εταιρείας κατά την 31.03.2023 και 31.12.2022 έχουν ως εξής:

	Εταιρεία	
	31/03/2023	31/12/2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	76.518.096	44.186.042
Αγορές συμμετοχής σε θυγατρική	122.419	-
Απόκτηση/αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	-	32.368.181
Πώληση θυγατρικής PASAL CYPRUS	-	(26.127)
Εκκαθάριση θυγατρικής MFGVR	-	(10.000)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	76.640.515	76.518.096

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

Έδρα	Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις	31.03.2023		31.12.2022		
		Αξία Συμμετοχής	Ποσοστό Συμμετοχής	Αξία Συμμετοχής	Ποσοστό Συμμετοχής	
ΕΜΕΛ ΑΕ	Ελλάδα	2018	962.500	90,13%	962.500	90,13%
ARVEN Α.Ε.	Ελλάδα	2018	1.110.000	100%	1.110.000	100%
JPA Α.Ε.Ε.Σ.	Ελλάδα	2018	7.356.237	100%	7.356.237	100%
ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ *	Κύπρος	2018	2.932.391	100%	2.932.391	100%
PREMIA ΡΙΚΙΑ ΑΕ *	Ελλάδα	2018	1.909.416	100%	1.909.416	100%
PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ *	Ελλάδα	2018	7.505.522	100%	7.505.522	100%
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΕ *	Ελλάδα	2018	3.452.635	100%	3.452.635	100%
ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ *	Ελλάδα	2018	6.754.015	100%	6.754.015	100%
ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. *	Ελλάδα	2018	2.228.599	100%	2.228.599	100%
PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε.	Ελλάδα	2021	8.983.000	100%	8.983.000	100%
ZONAS Α.Ε.*	Ελλάδα	2019	10.159.959	100%	10.159.959	100%
VALOR IKE*	Ελλάδα	2018	3.254.241	100%	3.131.822	100%
PRIMALAFT Α.Ε.	Ελλάδα	2022	20.032.000	100%	20.032.000	100%
Επενδύσεις σε θυγατρικές			76.640.515		76.518.096	

* Σημειώνεται ότι με τις από 09.05.2023 αποφάσεις του διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας και των διοικητικών συμβουλίων των ανωτέρω θυγατρικών αποφασίσθηκε η συγχώνευση τους, με απορρόφηση από την Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7-21, 30-38 και (κατά την έκταση που τυγχάνουν εφαρμογής αναφορικά με την VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ) 43-45 του Ν. 4601/2019, καθώς και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν, με ημερομηνία ισολογισμού μετασηματισμού την 31.12.2022.

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι χρήσεις 2018-2022 όλων των ανωτέρω εταιρειών πλην της VALOR IKE έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Οι χρήσεις 2018-2022 των θυγατρικών εταιρειών δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από μελλοντικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθεί, δε θα έχει σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση των Εταιρειών. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος των ανωτέρω εταιρειών από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2022 δεν έχει

ολοκληρωθεί, και δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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.

6.4 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

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

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

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

Το αποτέλεσμα στον Όμιλο και την Εταιρεία διαμορφώθηκε ως εξής:

	Όμιλος	
	31/03/2023	31/12/2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	2.593.672	-
Κόστος απόκτησης συμμετοχής	125.000	3.006.659
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	40.000
Μερίδιο αποτελεσμάτων χρήσης	(35.630)	(452.987)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	2.683.042	2.593.672

	Εταιρεία	
	31/03/2023	31/12/2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	3.046.659	-
Κόστος απόκτησης συμμετοχής	125.000	3.006.659
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	40.000
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	3.171.659	3.046.659

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας έχει λάβει απόφαση για συνολική αύξηση μετοχικού κεφαλαίου αξίας έως €2,2 εκ η οποία θα καλυφθεί κατά το ποσοστό συμμετοχής στην κοινοπραξία. Έως και την 31.12.2022 έχει καταβληθεί ποσό αξίας €0,1εκ και το υπόλοιπο μένει να καλυφθεί.

Κατωτέρω παρατίθενται ορισμένα βασικά οικονομικά στοιχεία της συγγενούς εταιρείας με 31.03.2023:

Επενδύσεις σε ακίνητα	Σύνολο Ενεργητικού	Ιδία Κεφάλαια	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Ζημία μετά φόρων
8.880.000	9.383.194	6.395.104	2.988.090	-	(89.075)

2. Την 02.02.2023 η Εταιρεία απέκτησε το 25% του μετοχικού κεφαλαίου της νεοσυσταθείσας εταιρείας P & E INVESTMENTS SA καταβάλλοντας το ποσό των € 125 χιλ. ενώ με 75% συμμετέχει ο όμιλος DIMAND. Η P&E INVESTMENTS SA θα αποκτήσει το 65% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Skyline Real Estate Single Member S.A. («Skyline») από την Alpha Group Investments Ltd του Ομίλου ALPHA BANK.. Η Skyline θα είναι ιδιοκτήτης χαρτοφυλακίου 573 ακινήτων διαφόρων χρήσεων (όπως γραφεία, εμπορικά καταστήματα, κατοικίες, βιομηχανικές εγκαταστάσεις/logistics). Σημαντικός αριθμός ακινήτων παραδίδονται μισθωμένα, με σημαντικότερο μισθωτή την ALPHA BANK, ενώ τα υπόλοιπα προορίζονται, εν μέρει για ανακατασκευή και επανατοποθέτηση στην αγορά προς εκμετάλλευση, και εν μέρει προς πώληση. Η συνολική αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων ανέρχεται € 438 εκατ., η δε μεταβίβασή τους στη Skyline θα πραγματοποιηθεί

σταδιακά σε φάσεις. Στόχος είναι η ολοκλήρωση της συναλλαγής να πραγματοποιηθεί μέχρι το τέλος του 2ου τριμήνου του 2023.

Κατά την συγκεκριμένη περίοδο δεν υπήρξε καμία επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις καθώς δεν είχε ολοκληρωθεί η συναλλαγή.

6.5 Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Χρεώστες διάφοροι	46.699	10.009	1.045.392	1.431.213
Ελληνικό Δημόσιο	1.339.026	1.208.701	15.670	72.620
Προκαταβολές	25.827	53.458	16.617	7.669
Έξοδα επομένων χρήσεων	311.966	184.876	185.241	133.759
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	4.436	82.971	30.000	-
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(84)	(84)	(84)	(84)
Σύνολο	1.727.869	1.539.930	1.292.835	1.645.177

Η απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο αφορά κυρίως απαίτηση από ΦΠΑ. Οι ανωτέρω λοιπές απαιτήσεις είναι άμεσης ληκτότητας και αποτελούν την εύλογη τους αξία κατά την 31.03.2023 και 31.12.2022 αντίστοιχα.

6.6 Δανειακές υποχρεώσεις

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

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

	Όμιλος			
	31/03/2023		31/12/2022	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	7.622.557	164.453.965	4.890.383	165.794.580
Σύνολο δανείων	7.622.557	164.453.965	4.890.383	165.794.580

	Εταιρεία			
	31/03/2023		31/12/2022	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	2.474.635	118.611.451	1.237.992	105.525.153
Σύνολο δανείων	2.474.635	118.611.451	1.237.992	105.525.153

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Δανειακές Υποχρεώσεις έναρξης περιόδου	170.684.963	98.401.303	106.763.144	41.579.753
Ταμειακές εισροές (Δάνεια)	15.280.182	116.610.000	15.280.182	106.000.000
Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	(13.093.001)	(43.160.011)	(10.625)	(39.560.855)
Έξοδα Δανείων	(351.644)	(3.066.210)	(351.644)	(3.017.570)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	(443.977)	1.899.881	(594.971)	1.761.816
Δανειακές Υποχρεώσεις λήξης περιόδου	172.076.522	170.684.963	121.086.086	106.763.144

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Μέχρι 1 έτος	7.552.887	4.890.383	2.474.635	1.237.992
Από 2 έως 5 έτη	138.183.031	132.444.183	113.790.041	101.029.652
Περισσότερο των 5 ετών	26.340.604	33.350.397	4.821.410	4.495.500
Σύνολο	172.076.522	170.684.963	121.086.086	106.763.144

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 31.03.2023 ποσό € 1,01εκ και € 0,67 εκ αντίστοιχα, τα οποία αφορούν σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων, έναντι ποσού € 1,65εκ και € 1,54 εκ για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα την 31.12.2022.

Με την από 13.01.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς εγκρίθηκε το Ενημερωτικό Δελτίο, αναφορικά με την έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου από την Εταιρεία, συνολικού ποσού κατά κεφάλαιο έως €100εκ, 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 €3,5εκ. (συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ) Η τελική απόδοση των Ομολογιών ορίστηκε σε 2,80% και το επιτόκιο των Ομολογιών σε 2,80% ετησίως.

Με χρήση μέρους του ποσού του ως άνω ομολογιακού δανείου, την 02.02.2022 αποπληρώθηκε το κοινό ομολογιακό δάνειο αρχικού ύψους € 41 εκ. εκδόσεως της Εταιρείας, ποσού €39,4 εκατ. συμπεριλαμβανομένων τόκων και αναπόσβεστων εξόδων έκδοσης δανείου ύψους € 0,3εκ. τα οποία καταχωρήθηκαν στα έξοδα της χρήσης.

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

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

Την 23.11.2022 η Εταιρεία υπέγραψε με την Eurobank ομολογιακό δάνειο ύψους έως € 50εκ., διάρκειας 5 ετών με σκοπό: α) την αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού των θυγατρικών εταιρειών PREMIA ΡΙΚΙΑ, PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 και β) τη χρηματοδότηση αγοράς νέων ακινήτων ή/και την κάλυψη γενικών επιχειρηματικών σκοπών. Εντός του 2022, δεν πραγματοποιήθηκε καμία εκταμίευση. Την 17.03.2023 εκταμιεύτηκε ποσό € 13,8 εκ. στο πλαίσιο της προαναφερθείσας αναχρηματοδότησης.

Την 20.03.2023 η Εταιρεία έλαβε βραχυπρόθεσμο δάνειο από την τράπεζα Alpha Bank ύψους 1,5 εκ. με σκοπό τη χρηματοδότηση αγοράς νέων ακινήτων ή/και την κάλυψη γενικών επιχειρηματικών σκοπών.

Έναντι των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν εγγραφεί υποθήκες και προσημειώσεις επί των επενδύσεων σε ακίνητα ποσού € 105,3 εκ.. Διευκρινίζεται ότι η Εταιρεία και ο Όμιλος μετά την αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων είναι σε διαδικασία άρσης προσημειώσεων ποσού € 74 εκ. καθώς έχει προβεί σε αποπληρωμή των σχετικών δανειακών υποχρεώσεων.

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

6.7 Υποχρεώσεις από μισθώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων	Μισθώσεις Κτιρίων	Σύνολο	Μισθώσεις Κτιρίων
Υπόλοιπο 1.1.2023	5.942.746	1.001.152	6.943.898	1.001.152
Τόκοι περιόδου	65.917	14.900	80.817	14.900
Πληρωμές περιόδου	(84.827)	(38.400)	(123.227)	(38.400)
Υπόλοιπο 31.03.2023	5.923.837	977.652	6.901.489	977.652
Το υπόλοιπο αναλύεται σε :				
Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	5.640.321	875.465	6.515.786	875.465
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	283.515	102.187	385.702	102.187
Σύνολο	5.923.837	977.652	6.901.489	977.652

Υπόλοιπο 1.1.2022	4.643.157	1.101.712	5.744.868	1.069.593
Προσθήκες χρήσεως	-	22.119	22.119	22.119
Μειώσεις χρήσεως	-	(32.118)	(32.118)	-
Μισθώσεις νέων θυγατρικών	1.455.489	-	1.455.489	-
Τόκοι χρήσεως	172.288	63.039	235.327	63.039
Πληρωμές χρήσεως	(328.188)	(153.600)	(481.788)	(153.600)
Υπόλοιπο 31.12.2022	5.942.746	1.001.152	6.943.898	1.001.152

Το υπόλοιπο αναλύεται σε :

Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	5.695.360	901.968	6.597.327	901.968
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	247.387	99.185	346.571	99.184
Σύνολο	5.942.746	1.001.152	6.943.898	1.001.152

Οι μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων αφορούν:

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

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

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

6.8 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Εγγυήσεις ενοικίων	2.866.217	2.691.834	1.645.687	1.479.803
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις σε Πειραιώς Leasing AE	31.393	79.898	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	342.251	350.273	-	-
Σύνολο	3.239.862	3.122.005	1.645.687	1.479.803

Η αύξηση στις ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων οφείλεται στις εγγυήσεις νέων μισθωτών και στις προσθήκες ακινήτων. Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις σε Πειραιώς Leasing AE αφορούν υποχρέωση της θυγατρικής ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ

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%.

6.9 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	359.841	428.025	124.525	139.934
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	25.038	44.126	25.038	44.126
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	145.641	246.443	55.907	68.738
Πιστωτές διάφοροι	175.850	168.789	9.951	71
Σύνολο	706.369	887.383	215.421	252.870

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

6.10 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 – 31.03.2023	01.01.2022 – 31.03.2022	01.01.2023 – 31.03.2023	01.01.2022 – 31.03.2022
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	687.872	563.381	126.446	46.485
Ασφάλιστρα	76.090	31.136	21.504	22.654
Έξοδα κοινοχρήστων	117.808	104.199	117.808	104.199
Διάφορα έξοδα	27.467	26.920	27.467	26.920
Σύνολο	909.237	725.636	293.224	200.259

Ποσά € 436 χιλ. για τον Όμιλο, τα οποία εμφανίζονταν κατά την συγκριτική περίοδο στα λοιπά λειτουργικά έξοδα, αναταξινομήθηκαν στα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με την τρέχουσα περίοδο 31.03.2023.(σημ. 6.16). Από τις εν λόγω αναταξινομήσεις για τον Όμιλο, το ποσό αφορά λειτουργικά έξοδα της JPA AEEΣ.

6.11 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Στα Λοιπά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	81.344	198.069	70.898	135.365
Παροχές τρίτων	53.271	38.650	26.945	22.246
Φόροι τέλη	77.834	93.369	66.604	85.842
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	57.331	65.776	57.331	65.776
Διάφορα έξοδα	119.495	108.444	61.286	47.903
Σύνολο	389.274	504.308	283.065	357.133

Ποσά € 602 χιλ. για τον Όμιλο, τα οποία εμφανίζονταν κατά την συγκριτική περίοδο 31.03.2022 στα λοιπά έξοδα, αναταξινομήθηκαν στα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και στα αποτελέσματα από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογη αξία ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με την τρέχουσα περίοδο 31.03.2022 (σημ. 6.16).

6.12 Χρηματοοικονομικά έξοδα

Στα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Τόκοι από Δάνεια τραπεζών	1.568.949	1.410.445	889.488	991.125
Τόκοι από Μισθώσεις	74.224	51.019	14.900	16.265
Λοιπά με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	89.336	164.540	64.104	179.756
Σύνολο	1.732.509	1.626.003	968.492	1.187.146

6.13 Κέρδη ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση του αναλογούντος στους μετόχους του Ομίλου κέρδους με τον σταθμισμένο μέσο όρο των σε κυκλοφορία μετοχών κατά τη διάρκεια της χρήσης, εξαιρουμένων των ιδίων μετοχών της Εταιρείας που κατά την τρέχουσα περίοδο ανέρχονται σε 1.082.000 μετοχές.

	Όμιλος	
	31.03.2023	31.03.2022
Κέρδη ανά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής	3.228.752	1.698.940
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	86.055.646	87.078.185
Βασικά κέρδη ανά μετοχή σε ευρώ	0,0375	0,0195

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

	Όμιλος	
	31.03.2023	31.03.2022
Κέρδη ανά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής	3.228.752	1.698.940
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	87.033.689	87.215.241
Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή σε ευρώ	0,0371	0,0195

6.14 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

	31.03.2023		01.01.2023-31.03.2023	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Θυγατρικές				
JPA A.E.E.Σ.	-	-	30.000	-
EMEL S.A.	3.084	-	-	-
ARVEN S.A.	1.843	-	-	-
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 Α.Ε.	3.635.180	-	7.055	-
PRIMALAFT A.E.	4.067.233	-	18.001	-
PREMIA ΡΙΚΙΑ Α.Ε.	2.088.428	-	4.053	-
PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ Α.Ε.	7.413.743	-	18.561	-
Σύνολα	17.209.510	-	77.669	-

	31.12.2022		01.01.2022-31.03.2022	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Θυγατρικές				
JPA AEEΣ	-	-	25.034	-
PIRAEUS REGENERATION ZONAS AE	30.000	-	-	-
ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ	47.348	-	-	-
PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΕ	350.000	-	-	-
ΘΕΣΜΙΑ Α.Ε.	132	-	-	-
PRIMALAFT A.E.	994.232	-	-	-
Σύνολα	1.421.712	-	25.034	-

	Όμιλος				Εταιρεία			
	31.03.2023		01.01.2023-31.03.2023		31.03.2023		01.01.2023-31.03.2023	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Συνδεδεμένες								
VIA FUTURA A.E	-	-	6.000	133.094	-	-	6.000	87.852
SSG ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ ΜΟΝ.ΑΕ	-	-	187.820	1.339	-	-	187.820	1.339
ΣΥΝΟΛΑ	-	-	193.820	134.433	-	-	193.820	89.191

	Όμιλος				Εταιρεία			
	31.12.2022		01.01.2022-31.03.2022		31.12.2022		01.01.2022-31.03.2022	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Συνδεδεμένες								
VIA FUTURA A.E	-	-	6.000	152.450	-	-	6.000	73.000
SSG ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ ΜΟΝ.ΑΕ	-	538	-	-	-	538	-	-
Σύνολα	-	538	6.000	152.450	-	538	6.000	73.000

Σημείωση :

1. Με την συνδεδεμένη εταιρεία VIA FUTURA AE έχουν πραγματοποιηθεί αγορές παγίων-κατασκευαστικές εργασίες ακινήτων ποσού € 1.360.902

Παροχές προς τη Διοίκηση	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01-31.03.2023	01.01-31.03.2022	01.01-31.03.2023	01.01-31.03.2022
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών	142.268	125.131	142.268	125.131
Αμοιβές Δ.Σ	21.600	20.100	21.600	20.100
	163.868	145.231	163.868	145.231

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

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

Οι απαιτήσεις προς τις θυγατρικές ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 Α.Ε.,PRIMALAFT Α.Ε.,PREMIA ΡΙΚΙΑ Α.Ε.,PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ Α.Ε.αφορούν κυρίως απαιτήσεις από έκδοση ομολογιακών δανείων, για αναχρηματοδότηση του δανεισμού τους.

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

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

6.15 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις

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

Υποχρεώσεις -απαιτήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις - Οικόπεδα και Κτίρια	105.302.543	64.502.543	2.040.000	2.040.000
Σύνολο	105.302.543	64.502.543	2.040.000	2.040.000

Επί των μετοχών των θυγατρικών Εταιρειών JPA ΑΕΕΣ, ARVEN ΑΕ, PREMIA ΡΙΚΙΑ Α.Ε., PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ Α.Ε., ΑΔΑΜ ΤΕΝ Α.Ε., ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ Α.Ε και PREMIA MAROUSI Α.Ε.υφίσταται ενέχυρο υπέρ των τραπεζών-πιστωτών τους.

Διευκρινίζεται ότι ο Όμιλος είναι σε διαδικασία άρσης προσημειώσεων και υποθηκών ποσού € 74.200 χιλ. καθώς έχει προβεί σε αποπληρωμή των σχετικών δανειακών υποχρεώσεων

Δεν εκκρεμούν δικαστικές υποθέσεις κατά των εταιριών του Ομίλου την 31.03.2023 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική του κατάσταση.

6.16 Αναμόρφωση Χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιόδου 31/03/2023

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ	Όμιλος		
	Δημοσιευμένα	Αναταξινόμηση	Αναταξινομηθέντα
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(1.106.705)	602.397	(504.308)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(289.598)	(436.038)	(725.636)
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.287.255	(166.359)	1.120.896

Ποσά € 602 χιλ. για τον Όμιλο, τα οποία εμφανίζονταν κατά την συγκριτική περίοδο στα λοιπά λειτουργικά έξοδα, αναταξινομήθηκαν στα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και στο Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με την τρέχουσα περίοδο 31.03.2023. Από τις εν λόγω αναταξινομήσεις για τον Όμιλο, επιστημαίνεται ότι ποσό € 436 χιλ., αφορά λειτουργικά έξοδα της JPA ΑΕΕΣ.

6.17 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Με τις από 09.05.2023 αποφάσεις των διοικητικών συμβουλίων της Εταιρείας και των θυγατρικών εταιριών «PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΑΔΑΜ- ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «PIRAEUS REGENERATION ZONAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», «ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ», και «VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ». αποφασίσθηκε η συγχώνευση με απορρόφηση των εταιριών από την Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7-21, 30-38 και (κατά την έκταση που τυγχάνουν εφαρμογής αναφορικά με την VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ) 43-45 του Ν. 4601/2019, καθώς και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν. Τα Διοικητικά Συμβούλια της Εταιρείας και των Απορροφώμενων Εταιρειών όρισαν ως ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού για τους σκοπούς της συγχώνευσης την 31.12.2022 και προχώρησαν στην από κοινού σύνταξη σχεδίου σύμβασης συγχώνευσης με ημερομηνία 09.05.2023, το οποίο καταχωρίστηκε στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ. στις 11.05.2023, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της κείμενης νομοθεσίας.

Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Μαρτίου 2023, τα οποία να αφορούν είτε την Εταιρία είτε τον Όμιλο και για τα οποία να επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

Οι παρούσες ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 25 Μαΐου 2023 και έχουν υπογραφεί, από τους κάτωθι:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.**Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ****Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ****ΗΛΙΑΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ
Α. Δ. Τ. ΑΟ - 507905****ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α. Δ. Τ. ΑΗ- 093898****ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α. Δ. Τ. ΑΚ 546999
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α / 16009****ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Η συνημμένη Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της **PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** την 25η Μαΐου 2023 και έχει αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας www.premia.gr