

**PREMIA ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**  
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. 160552701000

**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης  
από 1 Ιανουαρίου 2021 μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2021**

**σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

**που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	ΣΕΛΙΔΑ
Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου .....	3
<b>I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ</b> .....	<b>6</b>
II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ .....	7
III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ .....	8
IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ .....	9
1. Γενικές πληροφορίες .....	10
2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί η εταιρεία .....	10
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων .....	10
2.2 Επενδύσεις σε ακίνητα .....	10
2.3 Πάγια περιουσιακά στοιχεία .....	11
2.4 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων .....	11
2.5 Διαθέσιμα .....	11
2.6 Μετοχικό κεφάλαιο .....	11
2.7 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις .....	12
2.8 Δανειακές υποχρεώσεις .....	12
2.9 Κόστος Δανεισμού .....	12
2.10 Κέρδη ανά μετοχή .....	12
2.11 Διανομή μερισμάτων .....	12
2.12 Αναγνώριση εσόδων .....	12
2.13 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....	13
2.14 Πληροφόρηση περί Τομέων Δραστηριότητας .....	13
2.15 Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ .....	13
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου .....	13
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου .....	13
3.2 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών .....	13
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης .....	13
5. Πρόσθετες πληροφορίες .....	14
5.1 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....	14
5.2 Μετοχικό Κεφάλαιο .....	14
5.3 Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα .....	14
5.4 Κέρδη (ζημιά) ανά μετοχή .....	14
5.5 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις .....	15
5.6 Μεταγενέστερα του Ισολογισμού Γεγονότα .....	15

**Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου**

**Προς την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων της PREMIA ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**Κύριοι Μέτοχοι,**

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση, σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας, τις πρώτες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που καλύπτουν το χρονικό διάστημα από 31 Αυγούστου 2021 έως 31 Δεκεμβρίου 2021 και να σας εκθέσουμε τα ακόλουθα, σχετικά με τη δραστηριότητα της εταιρίας κατά τη διάρκεια της χρήσεως, την οικονομική θέση και την προβλεπόμενη από το Διοικητικό Συμβούλιο πορεία της, στη αμέσως επόμενη χρήση.

**Σημαντικά γεγονότα**

Η εταιρεία συστάθηκε στις 31/08/2021, οπότε και εγγράφηκε στο Γ.Ε.ΜΗ με αριθμό 160552701000.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου είναι η εξής:

Μαρκάζος Κωνσταντίνος του Αλέξιου Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος

Μπάκος Γεώργιος του Δημητρίου Αντιπρόεδρος

Αναστασία Μαρία του Παναγιώτη Μέλος

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου είναι πενταετής από τη σύσταση της Εταιρείας, παρατεινόμενη αυτόματα μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη τακτική Γενική Συνέλευση.

Την Εταιρεία δεσμεύει και εκπροσωπεί ο Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος. Η δραστηριότητα της εταιρίας είναι η ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

**Εξέλιξη των εργασιών****Κύκλος εργασιών**

Η εταιρεία δεν είχε έσοδα για τη χρήση 2021.

**Λειτουργικά αποτελέσματα**

Η Εταιρεία για τη χρήση 2021 παρουσίασε λειτουργική ζημιά ύψους € 1.225,33

**Καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους**

Το καθαρά αποτέλεσμα μετά από φόρους για τη χρήση 2021 ανήλθαν σε ζημίες € 1.252,33

Η Εταιρεία επιδιώκει την απόκτηση και εκμετάλλευση ακινήτων στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Ο κλάδος των ακινήτων επηρεάζεται σημαντικά από τις τρέχουσες μακροοικονομικές εξελίξεις, συμπεριλαμβανομένης της πανδημίας κορωνοϊού (Covid-19) που ξέσπασε το Μάρτιο 2020 και των ακόλουθων μέτρων που επιβλήθηκαν και στην ελληνική επικράτεια.

Η επίδραση αυτή των μακροοικονομικών συνθηκών είναι εμφανής ενδεικτικά στο επίπεδο προσφοράς/ζήτησης για τα ακίνητα, στην δυνατότητα καταβολής των μισθωμάτων από τους μισθωτές, καθώς και στο προεξοφλητικό επιτόκιο και κατ'επέκταση, στην εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων. Ωστόσο, σημειώνεται ότι το επίπεδο έντασης αυτής της επίδρασης διαφοροποιείται ανά τομέα του κλάδου ακινήτων, δηλαδή είναι διαφορετικής έντασης για τον τομέα της εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics) σε σχέση με άλλους κλάδους όπως για παράδειγμα ο τουρισμός και το λιανεμπόριο.

**Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου**

Η Εταιρεία εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων) και κίνδυνο ρευστότητας.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρίας. Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως: κίνδυνος αγοράς, πιστωτικός κίνδυνος, κίνδυνος ρευστότητας και κίνδυνος αποθεμάτων.

**α) Κίνδυνος αγοράς**

**(1) Συναλλαγματικός κίνδυνος:** Η Εταιρεία λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

**(2) Κίνδυνος τιμών:** Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

**(3) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων:** Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικά τοκοφόρα περιουσιακά στοιχεία και συνεπώς δεν υπόκειται σε κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων.

**(α) Κίνδυνος ρευστότητας:** Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων. Για τον σκοπό αυτό, η διοίκηση παρακολουθεί τακτικά τις κυλιόμενες προβλέψεις των ταμειακών ροών και διαθεσίμων.

#### **β) Κίνδυνος Κτηματαγοράς**

Στο χώρο της κτηματαγοράς ενσωματώνονται κίνδυνοι, που έχουν να κάνουν κυρίως με α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου, β) την αξιοπιστία και τη φερεγγυότητα του μισθωτή, γ) το είδος της χρήσης του από το μισθωτή, δ) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, καθώς και ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Σε γενικότερο επίπεδο, όταν η οικονομία είναι ισχυρή ή/ και διανύει περιόδους οικονομικής ανάπτυξης, με χαμηλό πληθωρισμό και επιτόκια, όπου σημειώνεται αύξηση των επενδύσεων, της απασχόλησης και αντίστοιχη αύξηση της κατανάλωσης, δημιουργούνται και οι εμπορικές συνθήκες για την αύξηση της ζήτησης νέων καταστημάτων και γραφειακών χώρων.

Αντίθετα, σε περιπτώσεις όπου επικρατούν, γενικά στην οικονομία ή σε κάποιες περιοχές ιδιαίτερα, δυσμενείς οικονομικές συνθήκες ή/ και περίοδοι με χαμηλή ζήτηση προϊόντων και υπηρεσιών, επηρεάζονται δυσμενώς και οι αντίστοιχοι παραγωγικοί κλάδοι, με άμεσο αποτέλεσμα τον περιορισμό της ζήτησης επαγγελματικών χώρων.

#### **Επενδύσεις στη χρήση 2021**

Το 2021, η Εταιρεία δεν διενέργησε επενδύσεις:

#### **Εφοδιαστική αλυσίδα**

Κυριότεροι προμηθευτές είναι από την Ελλάδα και από χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ενώ οι κανόνες συνεργασίας καθορίζονται κατά περίπτωση με συμβάσεις.

#### **Περιβαλλοντικά ζητήματα**

Η Εταιρεία, αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον και της ανάγκης συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεών της, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος.

Η Εταιρεία λόγω του αντικείμενου τη, εκμετάλλευση ακινήτων, δεν δημιουργεί ιδιαίτερα απορρίμματα τα οποία να επιβαρύνουν το περιβάλλον.

#### **Εργασιακά ζητήματα**

Η Εταιρεία δεν απασχολεί εργαζόμενους

#### **Χρηματοοικονομικοί (ΧΔΕ) & μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων (ΜΧΔΕ) και πρόσθετες εξηγήσεις .**

Στην κλειόμενη χρήση δεν έχουν προκύψει αξιοσημείωτοι μη χρηματοοικονομικοί δείκτες που να χρήζουν ιδιαίτερης αναφοράς

β) Μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων (ΜΧΔΕ).

Στην κλειόμενη χρήση δεν έχουν προκύψει αξιοσημείωτοι μη χρηματοοικονομικοί δείκτες που να χρήζουν ιδιαίτερης αναφοράς

#### **Δραστηριότητα της Εταιρείας στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης**

Η Εταιρεία δεν πραγματοποίησε δαπάνες ή επενδύσεις στον τομέα «ερευνών και ανάπτυξης» στη χρήση 2021.

#### **Πληροφορίες που αναφέρονται στην απόκτηση ιδίων μετοχών**

Δεν αποκτήθηκαν «ιδίες μετοχές», κατά την διάρκεια της χρήσης 2021

#### **Υποκαταστήματα της Εταιρείας.**

Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα

#### **Χρήση «χρηματοπιστωτικών μέσων».**

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί «χρηματοπιστωτικά μέσα»,

#### **Διανομή κερδών**

Λόγω ζημιών δεν υπάρχει δυνατότητα διανομής των κερδών

**Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.**

Δεν υπάρχουν εμπορικές συναλλαγές της εταιρείας με τις συνδεδεμένες με αυτή εταιρίες και πρόσωπα στη διάρκεια της χρήσης 2021.

**Σημαντικά γεγονότα μετά την λήξη της χρήσης.**

Την 05/04/2022 η Μητρική Εταιρεία PREMIA ΑΕ έλαβε άδεια **ως Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ»)** από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

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

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 μεταβολή στο φορολογικό καθεστώς αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα χρήσης.

**Συνέπειες της παρατεταμένης διάρκειας πανδημίας (Covid-19) στη Εταιρεία**

Ακόμα και σήμερα, οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τη διάρκεια της πανδημίας Covid-19 υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη, με την εμφάνιση αρκετών νέων μεταλλάξεων της νόσου. Τυχόν παρατεταμένη διάρκεια της πανδημίας, ή τυχόν επιβολή περαιτέρω περιοριστικών μέτρων για την εξάπλωσή της (παρά την εξέλιξη του προγράμματος εμβολιασμού του πληθυσμού, ενδέχεται να συνεχιστεί η απαγόρευση κυκλοφορίας σε τοπικό επίπεδο εάν αυτό κριθεί απαραίτητο λόγω πιθανών εξάρσεων), ενδεχομένως να έχει ουσιώδεις αρνητικές συνέπειες στη λειτουργία βασικών κλάδων της ελληνικής οικονομίας, συμπεριλαμβανομένων των πωλήσεων του οργανωμένου λιανεμπορίου (κλάδος στον οποίο δραστηριοποιούνται οι κύριοι μισθωτές) και του κλάδου των ακινήτων (συμπεριλαμβανομένου του τομέα εφοδιαστικής αλυσίδας), σε έκταση και σε βαθμό που επί του παρόντος δεν είναι δυνατόν να προβλεφθούν ή να ποσοτικοποιηθούν.

Γενικότερα, οι οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με την επίδραση της πανδημίας Covid-19 στην ελληνική οικονομία και την εγχώρια αγορά ακινήτων για το επόμενο χρονικό διάστημα υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται σε εξέλιξη.

Η ενεργειακή κρίση που ξεκίνησε πρόσφατα, το βάθος και εύρος της οποίας δεν δύναται να εκτιμηθεί επί του παρόντος, συμβάλλει στη δημιουργία ενός κλίματος αβεβαιότητας αναφορικά με την επίδραση των πληθωριστικών πιέσεων που ήδη έχουν εμφανιστεί, στην κατανάλωση, τις επενδύσεις και κατ’ επέκταση στην οικονομική ανάπτυξη. Οι οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τις επιπτώσεις της στην εγχώρια οικονομία, την αγορά ακινήτων και κατ’ επέκταση στα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας υπόκεινται επίσης σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας. Με τα μέχρι τώρα διαθέσιμα δεδομένα δεν αναμένεται να υπάρξουν ιδιαίτερες επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης στην Εταιρεία έως το τέλος του έτους ωστόσο η Εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά και αξιολογεί συνεχώς τα δεδομένα που διαμορφώνονται.

Πέραν των ήδη μνημονοθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν ουσιώδη γεγονότα, μεταγενέστερα της ημερομηνίας έκδοσης των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2021, που να αφορούν την Εταιρεία.

Κύριοι Μέτοχοι, με βάση και όσα προαναφέρθηκαν, σας καλώ να εγκρίνετε τις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που καλύπτουν το χρονικό διάστημα από 1 Ιανουαρίου 2021 έως 31 Δεκεμβρίου 2021.

Με τιμή  
Για το Διοικητικό Συμβούλιο  
Ο Πρόεδρος

Κωνσταντίνος Μαρκάζος  
Απόσπασμα από το βιβλίο πρακτικών του Δ.Σ  
Αθήνα, 6 Απριλίου 2022

## I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Περιουσιακά στοιχεία	Σημείωση	31/12/2021
<b>Κυκλοφορούντα</b>		
Λοιπές απαιτήσεις		217,44
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.1	<u>23.530,23</u>
<b>Σύνολο</b>		<u><b>23.747,67</b></u>
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>		<u><b>23.747,67</b></u>
<b>Καθαρή θέση</b>		
Αποδιδόμενα στους μετόχους της Εταιρείας		
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.2	25.000,00
Αποτελέσματα εις νέο		<u>(1.252,33)</u>
<b>Σύνολο καθαρής θέσης</b>		<u><b>23.747,67</b></u>
<b>Υποχρεώσεις</b>		
<b>Βραχυπρόθεσμες</b>		<u>0,00</u>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<u><b>0,00</b></u>
<b>Σύνολο καθαρής θέσης και Υποχρεώσεων</b>		<u><b>23.747,67</b></u>

## II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ

	Σημείωση	31.08- 31.12.2021
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	5.3	(1.225,33)
<b>Λειτουργικές ζημιές</b>		<b>(1.225,33)</b>
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(27,00)
<b>Ζημιές προ φόρων</b>		<b>(1.252,33)</b>
Φόρος εισοδήματος		0,00
<b>Καθαρές ζημιές χρήσεις</b>		<b>(1.252,33)</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα</b>		<b>0,00</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης</b>		<b>(1.252,33)</b>
<b>Τα Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα αποδίδονται σε:</b>		
Ιδιοκτήτες της Εταιρείας		(1.252,33)
Βασικές ζημιές ανά μετοχή ιδιοκτητών εταιρείας	5.4	-0,5009

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 9 έως 16 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31η<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2021

## III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα 31/8/2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Αποτέλεσμα περιόδου	0,00	0,00	0,00	(1.252,33)	(1.252,33)
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(1.252,33)</b>	<b>(1.252,33)</b>
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
<b>Υπόλοιπα 31/12/2021</b>	<b>25.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(1.252,33)</b>	<b>23.747,67</b>

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 9 έως 16 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2021



## IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	<b>31.08-31.12.2021</b>
<b><u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u></b>	
Κέρδη προ φόρων	(1.252,33)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	27,00
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:	
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(217,44)
Μείον:	
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(27,00)
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>(1.469,77)</b>
<b><u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u></b>	
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b>0,00</b>
<b><u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u></b>	
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	25.000,00
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>25.000,00</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)</b>	<b>23.530,23</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου</b>	<b>0,00</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>	<b>23.530,23</b>

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 10 έως 15 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2021

**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**

Της χρήσεως από 1η Ιανουαρίου έως 31ης Δεκεμβρίου 2020

**1. Γενικές πληροφορίες**

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ PREMIA ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με Αριθμό Γ.Ε. ΜΗ 160552701000 έχει την έδρα της στην οδό Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 59, Αθήνα Τ.Κ. 11521. Η δραστηριότητα της εταιρίας είναι η ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων στην Ελλάδα.

Η Εταιρεία αποτελεί θυγατρική κατά 100% της «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Οι Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης, που συντάσσει η εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» της οποίας οι μετοχές είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, της χρήσης από 31 Αυγούστου έως 31 Δεκεμβρίου 2021, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 6 Απριλίου 2022 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, η οποία μπορεί να συνέλθει μέχρι την 10.09.2022 και έχει το δικαίωμα να τις τροποποιήσει.

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από τους:

Κων/νος Μαρκάζος	Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος
Γεώργιος Μπάκος	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
Μαρία Αναστασίου	Μέλος του Δ.Σ.

**2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί η εταιρεία****2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν στην ετοιμασία αυτών των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων αναφέρονται πιο κάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλα τα έτη που παρουσιάζονται σε αυτές τις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις, εκτός από όπου δηλώνεται διαφορετικά.

Οι Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας, συντάσσονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠ.Χ.Α) που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζονται σε Ευρώ, το επίσημο νόμισμα της χώρας όπου εδρεύει η Εταιρεία. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους.

Οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 παρουσιάζουν την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας, λαμβάνοντας υπόψη μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επίδρασή τους στη λειτουργία της.

**2.2 Επενδύσεις σε ακίνητα**

Ακίνητα τα οποία κατέχονται ή για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από την εταιρία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητη γη και κτίρια, εδαφικές εκτάσεις που κατέχονται με καθεστώς λειτουργικής μίσθωσης, κτίρια που κατέχονται με καθεστώς χρηματοδοτικής μίσθωσης και ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα. Η γη η οποία κατέχεται με λειτουργική μίσθωση κατηγοριοποιείται και λογίζεται ως επένδυση σε ακίνητο, όταν ισχύουν όλες οι απαραίτητες προϋποθέσεις για να χαρακτηριστεί ένα ακίνητο ως τέτοιο.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται στις τιμές ενεργής αγοράς, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, η εταιρία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργείς αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται ετησίως από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται ξανά για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερη ενεργή, συνεχίζουν να υπολογίζονται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσεως και παραδοχές σχετικά με το έσοδο από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση,

οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετική με το ακίνητο. Ορισμένες από τις εκροές αυτές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων γης που έχει ταξινομηθεί ως επένδυση σε ακίνητο. Άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν ότι η εταιρία θα έχει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από το συγκεκριμένο ακίνητο και όταν το κόστος του μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα. Όλα τα άλλα έξοδα επιδιορθώσεων και συντήρησης καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων την χρήση που πραγματοποιούνται. Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο τέλος κάθε χρήσης.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις Επενδύσεις σε Ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς. Αν η χρήση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16. Στην περίπτωση που ένα κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημίες απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης.

### 2.3 Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα μέχρι το εκάστοτε ακίνητο ολοκληρωθεί ή αρχίσει να χρησιμοποιείται, βελτιώσεις μισθωμένων ακινήτων, και λοιπό εξοπλισμό, τα οποία κατέχονται από την Εταιρία με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίηση τους αλλά και για διοικητικούς σκοπούς.

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στη αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα πάγιο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας. Πάγια τα οποία κατασκευάζονται από την Εταιρία, καταχωρούνται στο κόστος ιδιοκατασκευής το οποίο συμπεριλαμβάνει έξοδα σε υπεργολάβους, υλικά και έξοδα τεχνικών .

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου. Τα γήπεδα καθώς και τα πάγια που βρίσκονται στο στάδιο κατασκευής τους (υπό εκτέλεση) δεν αποσβένονται. Βελτιώσεις σε μισθωμένα ακίνητα αποσβένονται κατά την διάρκεια της μίσθωσης.

Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται από τον ισολογισμό, όταν διατίθενται, αποσύρονται, ή όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση τους.

Κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από την απόσυρση ή διάθεση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται με βάση τη διαφορά μεταξύ του εκτιμώμενου καθαρού εσόδου από τη διάθεση και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και καταχωρούνται ως έσοδα ή έξοδα στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

### 2.4 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων

Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού, και εφόσον υπάρχει οποιαδήποτε σχετική ένδειξη ότι ένα περιουσιακό στοιχείο μπορεί να είναι απομειωμένο, η Εταιρεία εκτιμά το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου. Όταν και μόνο όταν, το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρότερο από τη λογιστική αξία του, η τελευταία θα μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό του και θα αναγνωρίζεται μία ζημία απομείωσης. Η ζημία απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων αμέσως, εκτός και αν προβλέπεται διαφορετικός λογιστικός χειρισμό από άλλο Δ.Λ.Π. Μία ζημία απομείωσης που καταχωρήθηκε για ένα περιουσιακό στοιχείο σε προηγούμενα έτη αναστρέφεται αν και μόνον αν έχει υπάρξει μία μεταβολή στις εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν για να προσδιοριστεί το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου από την τελευταία ζημία απομείωσης που είχε καταχωρηθεί. Αν αυτό συμβαίνει, η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου αυξάνεται στο ανακτήσιμο ποσό του.

### 2.5 Διαθέσιμα

Τα διαθέσιμα περιλαμβάνουν και τα ισοδύναμα των ταμειακών διαθεσίμων, όπως είναι οι καταθέσεις όψεως και οι καταθέσεις προθεσμίας βραχείας διάρκειας . Τραπεζικές υπεραναλήψεις, που είναι αποπληρωτέες σε πρώτη ζήτηση και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της διαχείρισης των διαθεσίμων της εταιρίας , περιλαμβάνονται, για σκοπούς σύνταξης της κατάστασης ταμειακών ροών, ως συστατικό στοιχείο των ταμειακών ροών, ως συστατικό στοιχείο των ταμειακών διαθεσίμων .

### 2.6 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται, μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου συγκεντρώσεως κεφαλαίου, σε μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου ή της διαφοράς υπέρ το άρτιο. Άμεσα κόστη που σχετίζονται με την έκδοση μετοχών για την απόκτηση επιχειρήσεων περιλαμβάνονται στην αξία κτήσεως των επιχειρήσεων αυτών.

Η αξία κτήσεως των ιδίων μετοχών, μειωμένης με το φόρο εισοδήματος (εάν συντρέχει περίπτωση), εμφανίζεται αφαιρετικώς των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας, μέχρις ότου οι ίδιες μετοχές πωληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημία από πώληση ιδίων μετοχών, καθαρό από άμεσα για την συναλλαγή λοιπά κόστη και φόρο εισοδήματος, αν

συντρέχει περίπτωση, εμφανίζεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

## 2.7 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις

Η Εταιρεία σχηματίζει προβλέψεις όταν :

- α) υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος
- β) είναι πιθανή εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της υποχρέωσης
- γ) το ποσό της σχετικής δέσμευσης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία.

Η Διοίκηση της Εταιρείας επανεξετάζει την ανάγκη σχηματισμού προβλέψεων στο τέλος κάθε χρήσης και τις αναπροσαρμόζει έτσι ώστε να απεικονίζουν τις καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις και στην περίπτωση που κρίνεται αναγκαίο, προεξοφλούνται με βάση ένα προ-φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν καταχωρούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη.

Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

## 2.8 Δανειακές υποχρεώσεις

Όλες οι δανειακές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά σε αξία που αντιστοιχεί στην εύλογη αξία των κεφαλαίων που λαμβάνονται, αφού αφαιρεθούν πραγματοποιηθέντα έξοδα που σχετίζονται με το δάνειο. Μετά την αρχική καταχώρηση, οι δανειακές υποχρεώσεις αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αναπόσβεστο κόστος υπολογίζεται αφού ληφθούν υπόψη δαπάνες έκδοσης και η διαφορά μεταξύ του αρχικού ποσού και του ποσού που θα πληρωθεί μέχρι τη λήξη. Κέρδη και ζημιές καταχωρούνται στα αποτελέσματα όταν οι υποχρεώσεις διαγράφονται ή απομειώνονται, καθώς και μέσω της διαδικασίας απόσβεσης.

## 2.9 Κόστος Δανεισμού

Το κόστος δανεισμού αποτελείται από τους δεδουλευμένους τόκους επί των συναφθέντων δανείων, που υπολογίζονται βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Το κόστος δανεισμού που αφορά άμεσα την απόκτηση, κατασκευή ή την ολοκλήρωση ενός επενδυτικού ακινήτου κεφαλαιοποιείται ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού.

## 2.10 Κέρδη ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το καθαρό κέρδος της χρήσεως που αναλογεί στους κοινούς μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσεως, εξαιρώντας το μέσο όρο των μετοχών που αποκτήθηκαν από την εταιρία ως ίδιες μετοχές. Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (diluted earnings per share) υπολογίζονται αναπροσαρμόζοντας τον σταθμισμένο μέσο αριθμό των σε κυκλοφορία κοινών μετοχών με τις επιδράσεις όλων των δυνητικών τίτλων των μετατρέψιμων σε κοινές μετοχές.

## 2.11 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της εταιρίας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

## 2.12 Αναγνώριση εσόδων

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

### α) Έσοδα από πώληση αγαθών

Τα έσοδα από όλες τις κατηγορίες πωλήσεων λογίζονται στη χρήση που αφορούν, ενώ κατά την ημερομηνία του ισολογισμού λογίζονται τα δεδουλευμένα και μη τιμολογημένα έσοδα πάσης φύσεως υπηρεσιών. Τα έσοδα λογίζονται μόνον όταν πιθανολογείται ότι τα οικονομικά οφέλη που συνδέονται με τη συναλλαγή θα εισρεύσουν στην επιχείρηση.

### β) Έσοδα από Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα έσοδα από Επενδύσεις σε Ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα λειτουργικών μισθώσεων, συντήρησης και διαχείρισης ακινήτων, παραχωρήσεων χρήσης και συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ή της εμπορικής συνεργασίας, με την ευθεία μέθοδο, μειωτικά του εσόδου. Τα έσοδα από συντήρηση και διαχείριση ακινήτων, παραχωρήσεις χρήσεως και συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας αναγνωρίζονται στην χρήση για την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες παραχώρησης και εμπορικής συνεργασίας.

### γ) Πωλήσεις ακίνητης περιουσίας

Έσοδα από πωλήσεις ακίνητης περιουσίας αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις μόνο όταν υπογραφτεί οριστική σύμβαση. Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης δεν μπορεί να υπολογισθεί με αξιοπιστία, το έσοδο αναγνωρίζεται μόνο στο βαθμό που αντίστοιχα έξοδα έχουν πραγματοποιηθεί και αναμένονται να εισπραχθούν. Τα

έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται όταν πραγματοποιούνται. Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία, το έσοδο και τα έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια του συμβολαίου, αντίστοιχα, ως έσοδο και έξοδο.

#### δ) Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στην συνέχεια λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

#### ε) Μερίσματα

Τα μερίσματα, λογίζονται ως έσοδα όταν το δικαίωμα είσπραξης θεμελιώνεται, δηλαδή με την έγκριση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της εταιρίας που διανείμει φόρους κατά την χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

### 2.13 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Συνδεδεμένα μέρη ορίζονται οι επιχειρήσεις, στις οποίες η εταιρία διατηρεί τον έλεγχο ή ασκεί ουσιώδη επιρροή στη διαμόρφωση των οικονομικών και διαχειριστικών πολιτικών τους. Επίσης, συνδεδεμένα μέρη είναι τα μέλη της Διοίκησης της εταιρίας, συγγενικά πρόσωπα αυτών με πρώτο βαθμό συγγένειας, επιχειρήσεις που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες έχουν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή.

### 2.14 Πληροφόρηση περί Τομέων Δραστηριότητας

Ως επιχειρηματικός τομέας ορίζεται μία ομάδα περιουσιακών στοιχείων και λειτουργιών που παρέχουν προϊόντα και υπηρεσίες, τα οποία υπόκεινται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από εκείνα άλλων επιχειρηματικών τομέων. Ως γεωγραφικός τομέας, ορίζεται μία γεωγραφική περιοχή, στην οποία παρέχονται προϊόντα και υπηρεσίες και η οποία υπόκειται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από άλλες περιοχές. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται μόνο στην Ελλάδα και μόνο στο τομέα των εμπορικών ακινήτων.

### 2.15 Υιοθέτηση καινούργων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ

Κατά το τρέχον έτος, η Εταιρία υιοθέτησε όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες της και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2021. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές μεταβολές στις λογιστικές αρχές της Εταιρείας

Κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων είχαν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων πρότυπα και Διερμηνείες που δεν είχαν τεθεί ακόμη σε εφαρμογή. Μερικά από αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και άλλα ακόμη. Το Διοικητικό Συμβούλιο αναμένει ότι η υιοθέτηση αυτών των προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς σε μελλοντικές περιόδους δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

### 3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

#### 3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κίνδυνο αγοράς ( επιτόκια ,τιμές αγοράς) , κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο κτηματαγοράς. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων αναφέρονται στη Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη παράγραφο «Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου».

#### 3.2 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών

Η εύλογη αξία των χρηματοπιστωτικών μέσων που διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές (χρηματιστήρια), προσδιορίζεται από τις δημοσιευόμενες τιμές που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων και υποχρεώσεων είναι οι ονομαστικές τους αξίες κατάλληλα προσαρμοσμένες ώστε ν' αντανακλούν την διαχρονική αξία του χρήματος και τις εκτιμήσεις για τις απώλειες από τον πιστωτικό κίνδυνο.

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

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

Η Εταιρία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες αφορούν τα ακόλουθα.

#### 1) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά συναφών μισθωτηρίων αλλά και λοιπών συμβολαίων. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών, η εταιρία

προσδιορίζει την αξία μέσα σε ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «ευλόγων αξιών». Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η εταιρία λαμβάνει υπ' όψη του δεδομένα από μια πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

**α)** Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικούς όρους μισθωτηρίων ή λοιπών συμβολαίων), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να απεικονίζουν αυτές τις διαφορές.

**β)** Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιοσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

**γ)** Προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που απεικονίζουν την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

2) προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

Η Εταιρεία 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 της Εταιρείας σημαντικού ποσού αγωγής και ως εκ τούτου η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε σχηματισμό πρόβλεψης εις βάρος των συνολικών εσόδων.

## 5. Πρόσθετες πληροφορίες

### Επί των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2021

#### 5.1 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμιακά διαθέσιμα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	<b>31/12/2021</b>
Καταθέσεις όψεως	23.530,23
<b>Σύνολο</b>	<b>23.530,23</b>

#### 5.2 Μετοχικό Κεφάλαιο

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε € 25.000,00 διαιρούμενο σε 2.500 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 10,00 η κάθε μία.

Οι μετοχές της εταιρείας δεν είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών .

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021 δεν κατέχονται 'ίδιες μετοχές .

#### 5.3 Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα της εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<b>31/12/2021</b>
Έξοδα σύστασης εταιρείας	1.007,00
Διάφορα έξοδα	218,33
<b>Σύνολο</b>	<b>1.225,33</b>

#### 5.4 Κέρδη (ζημιά) ανά μετοχή

Τα κέρδη (ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση του αναλογούντος στους μετόχους της Εταιρείας κέρδους (ζημιάς) με τον σταθμισμένο μέσο όρο των σε κυκλοφορία μετοχών κατά τη διάρκεια της χρήσεως .

	<b>31/12/2021</b>
Κέρδη (ζημίες) που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας	(1.252,33)
Σταθμισμένος μέσος όρος μετοχών	25.000
<b>Βασικά κέρδη (ζημίες) κατά μετοχή σε ευρώ</b>	<b>-0,5009</b>

Επισημαίνεται επίσης ότι δεν υπάρχει ανειλημμένη υποχρέωση προς έκδοση νέων μετοχών και, συνεπώς, δε συντρέχουν οι προϋποθέσεις για τον υπολογισμό και την παράθεση άλλου δείκτη κερδών (ζημιών) ανά μετοχή (δηλαδή δείκτη που να λαμβάνει υπό όψη την ύπαρξη δυνητικών μετοχών).

### **5.5 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις**

Η Εταιρεία δεν έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας της.

### **5.6 Μεταγενέστερα του Ισολογισμού Γεγονότα**

Την 05/04/2022 η Μητρική Εταιρεία PREMIA ΑΕ έλαβε άδεια ως **Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ»)**, από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

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

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

### **Συνέπειες της παρατεταμένης διάρκειας πανδημίας (Covid-19) στη Εταιρεία**

Ακόμα και σήμερα, οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τη διάρκεια της πανδημίας Covid-19 υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη, με την εμφάνιση αρκετών νέων μεταλλάξεων της νόσου. Τυχόν παρατεταμένη διάρκεια της πανδημίας, ή τυχόν επιβολή περαιτέρω περιοριστικών μέτρων για την εξάπλωσή της (παρά την εξέλιξη του προγράμματος εμβολιασμού του πληθυσμού, ενδέχεται να συνεχιστεί η απαγόρευση κυκλοφορίας σε τοπικό επίπεδο εάν αυτό κριθεί απαραίτητο λόγω πιθανών εξάρσεων), ενδεχομένως να έχει ουσιώδεις αρνητικές συνέπειες στη λειτουργία βασικών κλάδων της ελληνικής οικονομίας, συμπεριλαμβανομένων των πωλήσεων του οργανωμένου λιανεμπορίου (κλάδος στον οποίο δραστηριοποιούνται οι κύριοι μισθωτές) και του κλάδου των ακινήτων (συμπεριλαμβανομένου του τομέα εφοδιαστικής αλυσίδας), σε έκταση και σε βαθμό που επί του παρόντος δεν είναι δυνατόν να προβλεφθούν ή να ποσοτικοποιηθούν.

Γενικότερα, οι οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με την επίδραση της πανδημίας Covid-19 στην ελληνική οικονομία και την εγχώρια αγορά ακινήτων για το επόμενο χρονικό διάστημα υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται σε εξέλιξη.

Η ενεργειακή κρίση που ξεκίνησε πρόσφατα, το βάθος και εύρος της οποίας δεν δύναται να εκτιμηθεί επί του παρόντος, συμβάλλει στη δημιουργία ενός κλίματος αβεβαιότητας αναφορικά με την επίδραση των πληθωριστικών πιέσεων που ήδη έχουν εμφανιστεί, στην κατανάλωση, τις επενδύσεις και κατ' επέκταση στην οικονομική ανάπτυξη. Οι οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τις επιπτώσεις της στην εγχώρια οικονομία, την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση στα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας υπόκεινται επίσης σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας. Με τα μέχρι τώρα διαθέσιμα δεδομένα δεν αναμένεται να υπάρξουν ιδιαίτερες επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης στην Εταιρεία έως το τέλος του έτους ωστόσο η Εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά και αξιολογεί συνεχώς τα δεδομένα που διαμορφώνονται.

Πέραν των ήδη μνημονεθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα του ισολογισμού της 31η Δεκεμβρίου 2021 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

Πέραν των ήδη μνημονεθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα του ισολογισμού της 31η Δεκεμβρίου 2021 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

Οι παρούσες ετήσιες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 6 Απριλίου 2022 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του, από τους κάτωθι:

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

**Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.**

**ΤΟ ΜΕΛΟΣ**

**ΚΩΝ/ΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ  
Α.Δ.Τ. ΑΗ - 093898**

**ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΜΠΑΚΟΣ  
Α.Δ.Τ. ΑΒ-226963**

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