



Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων
σε Ακίνητη Περιουσία

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2022

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2022

Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	18
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	20
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων – 6 μηνών	21
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων – 6 μηνών	22
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων – 3 μηνών	23
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων – 3 μηνών	24
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος	25
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία	26
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος	27
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών – Εταιρεία	28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες	29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	30
2.1. Βάση Παρουσίασης	30
2.2. Επιπτώσεις του COVID-19 – Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας	30
2.3. Πληροφορίες για τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις και τις επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης	32
2.4. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ	33
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	35
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	35
3.2. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων	35
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων	36
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας	36
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα	41
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία	52
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Απόκτηση θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις και απόκτηση περιουσιακών στοιχείων)	53
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχές σε θυγατρικές	56
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες	59
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις	60
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Αποθέματα	61
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	62
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο	62
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Αποθεματικά	62
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Μη ελέγχουσες συμμετοχές	63
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Δανειακές Υποχρεώσεις	64
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	68
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους	69
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Μερίσματα ανά Μετοχή	69
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Κύκλος Εργασιών	70
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας	70
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	70
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	71
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Λοιπά Έξοδα	71
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Χρηματοοικονομικά Έξοδα	71
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Φόροι	72
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Κέρδη ανά Μετοχή	72
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις	73
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	74
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 31: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	78
Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση “Πράσινου” Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 20.07.2021 μέχρι την 30.06.2022	80
Έκθεση Ευρημάτων από τη Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση “Πράσινου” Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 20.07.2021 μέχρι την 30.06.2022»	82

Δήλωση Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν. 3556/2007

Εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και εξ' όσων γνωρίζουμε, δηλώνουμε ότι:

- (1) Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2022, καταρτίσθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για τις Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις (ΔΛΠ 34) και απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της Εταιρείας καθώς και αυτά των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.
- (2) Η εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν.3556/2007.

Αθήνα, 22 Σεπτεμβρίου 2022

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Αθανάσιος Καραγιάννης

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

**Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
«Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»**
επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την 30.06.2022

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007, 7/448/11.10.2007 και 8/754/14.4.2016 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (στο εξής Διοικητικό Συμβούλιο ή Δ.Σ.) για την Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2022 έως 30 Ιουνίου 2022 (όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά).

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Εντός του α' εξαμήνου 2022 ο Όμιλος συνέχισε την αυξημένη επενδυτική δραστηριότητά του σε επενδύσεις οι οποίες εντάσσονται πλήρως στην στρατηγική της Εταιρείας για ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου του με επιλεγμένες επενδύσεις σε ακίνητα με αξιολογα επενδυτικά χαρακτηριστικά (βλ. «ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2022», κατωτέρω). Οι νέες αποκτήσεις χρηματοδοτήθηκαν από δανειακά κεφάλαια.

Την 30 Ιουνίου 2022, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο συνολικά από 385 (31 Δεκεμβρίου 2021: 373) εμπορικά ακίνητα (κυρίως καταστήματα και γραφεία) συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 1.408 χιλ. τ.μ. Τριακόσια τριάντα (330) από αυτά τα ακίνητα βρίσκονται στην Ελλάδα, εκ των οποίων τα περισσότερα από αυτά βρίσκονται σε περιοχές υψηλής προβολής και εμπορικότητας. Επίσης, είκοσι τέσσερα (24) ακίνητα βρίσκονται στην Κύπρο, είκοσι επτά (27) ακίνητα στην Ιταλία, δύο (2) ακίνητα στη Βουλγαρία και δύο (2) ακίνητα στη Ρουμανία. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2022 ανέρχεται σε €2.477.449 (31 Δεκεμβρίου 2021: €2.326.915), συμπεριλαμβανομένης της εύλογης αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της Εταιρείας (30 Ιουνίου 2022: €10.110, 31 Δεκεμβρίου 2021: €9.465) των αποθεμάτων (30 Ιουνίου 2022: €54.883, 31 Δεκεμβρίου 2021: €35.388) και των ακινήτων επένδυσης τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση καθώς πληρούνται όλα τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5 (30 Ιουνίου 2022: €2.149, 31 Δεκεμβρίου 2021: €2.104). Οι εκτιμήσεις του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων των συμμετοχών σε κοινοπραξίες, της 30 Ιουνίου 2022 πραγματοποιήθηκαν από την εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Cushman & Wakefield), από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπος της BNP Paribas Rel Estate) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Jones Lang LaSalle) την εταιρεία «Αξίες Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Πραγματογνωμόνων και Εκτιμητών» (μέλος του δικτύου της CBRE για την Ελλάδα και την Κύπρο) και την εταιρεία «Hospitality Consulting Services Α.Ε.» για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και Βουλγαρίας, την εταιρεία «DRP Consult LTD» για τα ακίνητα στη Βουλγαρία και την εταιρεία «Jones Lang LaSalle S.p.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία.

Επίσης, η Εταιρεία συμμετέχει στις κάτωθι εταιρείες οι οποίες περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Συμμετοχές σε κοινοπραξίες» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2022:

- 40% στην εταιρεία ΕΠ Χανίων Α.Ε., ιδιοκτήτρια οικοπέδου στα Χανιά Κρήτης. Η εύλογη αξία του οικοπέδου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 30 Ιουνίου 2022 ανέρχεται σε €3.768 (31 Δεκεμβρίου 2021: €3.750).
- 35% στην εταιρεία ΠΙΝΑΣΙΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (εφεξής «RINASCITA Α.Ε.») η οποία έχει μισθώσει πολυώροφο κτήριο στην Αθήνα. Η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 30 Ιουνίου 2022 ανέρχεται σε €33.800 (31 Δεκεμβρίου 2021: €28.600).
- 30% στην εταιρεία PIRAEUS TOWER Α.Ε. Η PIRAEUS TOWER Α.Ε. και ο Δήμος Πειραιά έχουν υπογράψει σύμβαση παραχώρησης για την αξιοποίηση, εκμετάλλευση και διαχείριση του Πύργου Πειραιά. Η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 30 Ιουνίου 2022 ανέρχεται σε €35.438 (31 Δεκεμβρίου 2021: €27.698).
- κατά 25% στην εταιρεία MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited (εφεξής «MHV») ιδιοκτήτριας των ξενοδοχείων The Landmark Nicosia, Parklane, a Luxury Collection Resort & Spa Limassol και Aphrodite Hills Resort στην Κύπρο και Nikki Beach Resort & Spa στην Ελλάδα. Η εύλογη αξία των ακινήτων (ακίνητα επένδυσης, ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και αποθέματα) της MHV την 30 Ιουνίου 2022 ανέρχεται σε €393.908 (31 Δεκεμβρίου 2021: €374.085).

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- 35% στην εταιρεία IQ Hub ιδιοκτήτρια οικοπέδου στο Μαρούσι στο οποίο ανεγείρεται βιοκλιματικό συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 14,3 χιλ. τ.μ. περίπου. Η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 30 Ιουνίου 2022 ανέρχεται σε €35.880 (31 Δεκεμβρίου 2021: €33.592).
- 35% στην εταιρεία OURANIA Επενδυτική Μ.Α.Ε. ιδιοκτήτρια οικοπέδων στη Θεσσαλονίκη στα οποία ανεγείρεται βιοκλιματικό συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 25,2 χιλ. τ.μ. περίπου. Η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 30 Ιουνίου 2022 ανέρχεται σε €14.745 (31 Δεκεμβρίου 2021: €9.622).
- 75% στην εταιρεία Fondo Five Lakes – Real Estate reserved closed-end Fund (Italian Real Estate Reserved AIF) (εφεξής «Five Lakes»).

Την 30 Ιουνίου 2022 η εύλογη αξία των ακινήτων υπό διαχείριση (Assets Under Management - AUM) της Εταιρείας ανέρχεται σε €2.617.613 (31 Δεκεμβρίου 2021: €2.455.381). Σημειώνεται ότι η εύλογη αξία των ακινήτων των συμμετοχών σε κοινοπραξίες έχει υπολογιστεί με βάση το ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας στην κάθε εταιρεία.

Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανόμενης μιας πιθανής πώλησης αν οι συνθήκες της αγοράς είναι οι κατάλληλες. Εντός του α' εξαμήνου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της στην Ελλάδα (βλ. «ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2022» κατωτέρω).

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2022

A. ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Την 7 Ιουνίου 2022 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €71.283 (ήτοι 0,279 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2021. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €28.104 (ήτοι 0,11 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 7 Δεκεμβρίου 2021 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανέρχεται σε €43.179 (ήτοι €0,169 ανά μετοχή – ποσό σε €).

B. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

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

- Την 13 Ιανουαρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση πέντε όμορων οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 10,4 χιλ. τ.μ. στο Μαρούσι, Αττική. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €13.767 και η εύλογη αξία τους, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανέρχεται σε €15.007. Ο σκοπός της απόκτησης είναι η ανάπτυξη, μετά την κατεδάφιση του υφιστάμενου κτηρίου, και η εκμετάλλευση σύγχρονου συγκροτήματος γραφείων με κατ' ελάχιστον περιβαλλοντική πιστοποίηση LEED Gold, το οποίο θα αποτελείται από δύο αυτόνομα και λειτουργικά ανεξάρτητα κτήρια συνολικής επιφάνειας άνω των 17 χιλ. τ.μ.
- Την 18 Απριλίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 80% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών ανήλθε σε €528. Η ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. την 31 Μαΐου 2022 προέβη στην απόκτηση 17 αγροτεμαχίων στον Ασπρόπυργο Αττικής συνολικής επιφάνειας 111 χιλ. τ.μ. επί των οποίων σχεδιάζει την ανέγερση σύγχρονου Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής συνολικής επιφάνειας 39,8 χιλ. τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση των ακινήτων ανήλθε σε €5.856 και η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανέρχεται σε €7.784. Επιπλέον, η Εταιρεία την 23 Μαΐου 2022 υπέγραψε σύμβαση πώλησης και μεταβίβασης για την απόκτηση του υπολειπόμενου μετοχικού κεφαλαίου της ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. υπό την αναβλητική αίρεση της επιτυχούς ανάπτυξης του Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής. Το τίμημα για την αγορά των μετοχών θα προσδιοριστεί σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της ως άνω σύμβασης με βάση την καθαρή θέση (NAV) της εταιρείας κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής. Τέλος, την 23 Ιουνίου 2022 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά ποσό €6.240 με την έκδοση 1.040.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 (ποσό σε ευρώ) και τιμή διάθεσης €6 (ποσό σε ευρώ) εκάστη. Στην παραπάνω αύξηση ο μέτοχος μειοψηφίας της εταιρείας, άσκησε μερικώς το δικαίωμα προτίμησης του με αποτέλεσμα την 30 Ιουνίου 2022 το ποσοστό της Εταιρείας στην ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. να ανέρχεται σε 97,57%.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- Την 6 Ιουνίου 2022 κατακυρώθηκε στην Εταιρεία, μέσω ελεύθερης πώλησης στο πλαίσιο διαδικασίας αναγκαστικής εκτέλεσης ένα πλήρως μισθωμένο κτήριο γραφείων στο Μαρούσι Αττικής, επί των οδών Χειμάρρας 8B και Γραβιάς συνολικής επιφάνειας 14,1 χιλ. τ.μ., το οποίο είναι εξ' ολοκλήρου μισθωμένο σε μισθωτή με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €35.000 και η εύλογη αξία του, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €34.113.
- Την 22 Ιουνίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου και των εταιρικών μεριδίων πέντε εταιρειών στην Ελλάδα, οι οποίες είναι ιδιοκτήτριες εννέα οικιστικών οικοπέδων και ενός υφιστάμενου κτηρίου κατοικιών, το οποίο είναι πλήρως μισθωμένο, με σκοπό την ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων προς πώληση και ενοικίαση. Το τίμημα για την απόκτηση των εταιρειών ανήλθε σε €16.291 λαμβάνοντας υπ' όψιν το τίμημα για τα ακίνητα (ακίνητα επένδυσης και αποθέματα) τα οποία ανήλθε σε €17.250 ενώ η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €18.177. Οι εταιρείες WISE LOUISA M.A.E., ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 M.IKE και WISE ATHANASSIA M.IKE είναι ιδιοκτήτριες 4 οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 7,2 χιλ. τ.μ. στα οποία θα αναπτυχθούν οικιστικά ακίνητα προς πώληση (αποθέματα). Οι εταιρείες BTR HELLAS M.IKE και BTR HELLAS II M.IKE είναι ιδιοκτήτριες 5 οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 1,7 χιλ. τ.μ. στα οποία θα αναπτυχθούν οικιστικά ακίνητα προς ενοικίαση (ακίνητα επένδυσης) και ενός πλήρως μισθωμένου κτηρίου κατοικιών συνολικής επιφάνειας 1,2 χιλ. τ.μ. το οποίο διαθέτει συνολικά 24 διαμερίσματα (Σημείωση 8 επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).
- Την 26 Ιουνίου 2022, συστάθηκε στην Ιταλία η εταιρεία Fondo Five Lakes – Real Estate reserved closed-end Fund (Italian Real Estate Reserved AIF) (εφεξής «Five Lakes»). Η Εταιρεία κατέχει το 75% των μεριδίων της Five Lakes και αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία (Σημείωση 10 επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).

Γ. ΛΟΙΠΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένης μιας πιθανής πώλησης αν οι συνθήκες της αγοράς είναι κατάλληλες. Στο πλαίσιο αυτό την 21 Φεβρουαρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της στην Ελλάδα. Το τίμημα για την πώληση ανήλθε σε €420 και η λογιστική αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €304. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Δ. ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΚΟΡΩΝΟΪΟΥ (COVID-19) – ΣΥΝΕΧΙΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Ο μαζικός εμβολιασμός σε παγκόσμιο επίπεδο οδήγησε σε μείωση της σοβαρότητας των μολύνσεων και είχε ως αποτέλεσμα την ελάφρυνση των περιορισμών που είχαν υιοθετηθεί από τις κυβερνήσεις για τον περιορισμό της εξάπλωσης του COVID-19. Αβεβαιότητα εξακολουθεί να υπάρχει καθώς δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η επίπτωση από ενδεχόμενες μελλοντικές παραλλαγές του ιού και από πιθανά περιοριστικά μέτρα που θα ληφθούν από τις κυβερνήσεις στην οικονομική δραστηριότητα του Ομίλου και της Εταιρείας.

Επιπτώσεις στα έσοδα από μισθώματα

Δεν υπήρξε επίδραση στα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022.

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2022. Τις εκτιμήσεις της 30 Ιουνίου 2022 πραγματοποίησαν η εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Cushman & Wakefield), από κοινού οι εταιρείες «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπος της BNP Paribas Real Estate) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Jones Lang LaSalle) και η εταιρεία «Hospitality Consulting Services Α.Ε.» για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και Βουλγαρίας, η εταιρεία «Jones Lang LaSalle S.p.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία και η Εταιρεία «DRP Consult LTD» για τα ακίνητα στην Βουλγαρία. Οι εκτιμήσεις των ακινήτων την 30 Ιουνίου 2022 δεν έχουν προετοιμαστεί στη βάση της «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα RICS Valuation – Global Standards και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι μέθοδοι εκτίμησης δεν έχουν τροποποιηθεί σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση. Μοναδική εξαίρεση αποτελεί το ακίνητο με εμπορική χρήση στη Βουλγαρία, το οποίο την τρέχουσα ημερομηνία αναφοράς αποτιμήθηκε με την μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και τη μέθοδο κόστους αντικατάστασης ενώ την προηγούμενη ημερομηνία αναφοράς με την μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και τη συγκριτική μέθοδο. Η παραπάνω τροποποίηση δεν έχει αντίκτυπο στην εύλογη αξία του ακινήτου.

Παρά την πρόσφατη αύξηση του πληθωρισμού και των επιτοκίων τα prime ακίνητα εξακολουθούν να είναι ιδιαίτερα ελκυστικά, υπαγορεύοντας χαμηλές αποδόσεις γεγονός που εν μέρει οφείλονται και στην έλλειψη κατάλληλου επενδυτικού προϊόντος.

Αναφορικά με τα γραφεία, πλέον των προαναφερόμενων, συνεχίζεται να καταγράφεται μεγάλη ζήτηση, ιδιαίτερα για κτήρια υψηλών προδιαγραφών ή/και βιοκλιματικά κτήρια, συμπαρασύροντας παράλληλα την αγορά γραφείων γενικότερα, ενώ φαίνεται ότι οι αποδόσεις για πράσινα γραφεία μπορεί να συμπιεστούν ακόμα περισσότερο.

Στα ξενοδοχεία, φαίνεται ότι η επίδραση του COVID-19 έχει παρέλθει, με την τουριστική αγορά να σημειώνει ιδιαίτερα δυναμική επάνοδο το 2^ο εξάμηνο του 2022, ενώ υπάρχουν ενδείξεις ότι το καλοκαίρι του 2022 έχει ξεπεράσει και το αντίστοιχο του 2019.

Οι εμπορικές αποθήκες (logistics) συνεχίζουν σταθερά να έχουν μεγάλη ζήτηση, με αποτέλεσμα να εξακολουθεί να σημειώνεται συμπίεση των αποδόσεών τους. Τα αντίστοιχα μισθώματα καταγράφουν μικρές αυξήσεις. Σταδιακά διαφαίνεται και σχετική διαφοροποίηση του προϊόντος με την κατασκευή αποθηκών ιδιαίτερα μεγάλου ύψους (13,5μ), ακόμα και κατασκευές με πράσινη πιστοποίηση.

Η Διοίκηση θα παρακολουθεί τις τάσεις που θα εκδηλωθούν στην αγορά επενδυτικών ακινήτων τους επόμενους μήνες διότι η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής κατάστασης στην Ελλάδα και στις λοιπές χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος μπορεί να επηρεάσει μελλοντικά τις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.

Κίνδυνος ρευστότητας

Τα διαθέσιμα ταμειακά υπόλοιπα και τα πιστωτικά όρια προσφέρουν στον Όμιλο ισχυρή ρευστότητα. Στο πλαίσιο μίας πολιτικής συνετούς οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει να διαχειρίζεται το δανεισμό της (βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο) αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με τον επιχειρησιακό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς στόχους της. Η Εταιρεία εκτιμάει τις χρηματοδοτικές της ανάγκες και τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης στις διεθνείς και εγχώριες χρηματοοικονομικές αγορές και διερευνά τις όποιες ευκαιρίες άντλησης επιπρόσθετων κεφαλαίων μέσω έκδοσης δανεισμού στις εν λόγω αγορές. Η Εταιρεία βρίσκεται σε συζητήσεις με τράπεζες σχετικά με την παροχή πρόσθετων κεφαλαίων για τη διασφάλιση των διαθεσίμων προκειμένου να πραγματοποιήσει το βραχυπρόθεσμο/μεσοπρόθεσμο επενδυτικό της σχέδιο. Στο πλαίσιο αυτό η Εταιρεία την 19 Απριλίου 2022 προέβη στη σύναψη ομολογιακού δανείου ποσού έως €75.000 με την Τράπεζα Eurobank A.E. (Σημείωση 17 επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).

Πιστωτικός Κίνδυνος

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Το 63,8% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων προέρχεται από τους εξής μισθωτές: Εθνική Τράπεζα, Σκλαβενίτης, Ελληνικό Δημόσιο, Cosmote και Ιταλικό Δημόσιο και δεν υπήρξε μείωση στα έσοδα από μισθώματα για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022, λόγω της πανδημίας. Επίσης, ο Όμιλος για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου λαμβάνει από μισθωτές, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων, εξασφαλίσεις, όπως ενδεικτικά εγγυήσεις.

Η Διοίκηση λαμβάνοντας υπόψιν τα ανωτέρω καθώς επίσης:

- 1) Την τρέχουσα οικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου,
- 2) Τη διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου,

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- 3) Το γεγονός ότι ακόμη και αν βραχυπρόθεσμα επηρεαστούν αρνητικά ο κύκλος εργασιών και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου, ο επενδυτικός ορίζοντας είναι μακροπρόθεσμος,
- 4) Το γεγονός ότι έχουν διασφαλιστεί τα κεφάλαια που απαιτούνται για την πραγματοποίηση του βραχυπρόθεσμου/μεσοπρόθεσμου επενδυτικού σχεδίου,

έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι η Εταιρεία και ο Όμιλος διαθέτουν επαρκείς πόρους ώστε να συνεχιστεί απρόσκοπτα η επιχειρηματική δραστηριότητα και η υλοποίηση του βραχυπρόθεσμου/μεσοπρόθεσμου επενδυτικού σχεδίου του Ομίλου. Ως αποτέλεσμα, οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας του Ομίλου και της Εταιρείας.

Η Διοίκηση θα συνεχίσει να παρακολουθεί και να αξιολογεί στενά την κατάσταση.

E. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΤΡΕΧΟΥΣΕΣ ΓΕΩΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΤΙΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ

Αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων.

Οι στρατιωτικές ενέργειες της Ρωσίας που ξεκίνησαν στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο 2022 επηρέασαν άμεσα την παγκόσμια αγορά η οποία εξακολουθεί να παραμένει ευμετάβλητη. Επίσης, προκάλεσαν σοβαρές συνέπειες στην αγορά ενέργειας και προβληματισμό σχετικά με τις αυξημένες τιμές προϊόντων ιδιαίτερα στην Ευρώπη. Οι σημαντικές οικονομικές κυρώσεις που επιβλήθηκαν στη Ρωσία συνεχίζουν να δημιουργούν νευρικότητα για μια δυνητική εμπλοκή και άλλων χωρών. Παρά το γεγονός ότι είναι αυξημένο το ρίσκο να επηρεαστούν οι αγορές πολύ γρήγορα σε σχέση με το σύννητες, η αγορά ακινήτων την ημερομηνία της εκτίμησης φαίνεται να λειτουργεί γενικά, καταγράφοντας επαρκείς συναλλαγές πάνω στις οποίες να μπορεί να βασιστούν οι εκτιμήσεις. Στο πλαίσιο αυτό οι εκτιμητές τονίζουν τη σημασία της ημερομηνίας της εκτίμησης.

Ως κυριότερο σημείο που χρήζει προσοχής η Εταιρεία αναγνωρίζει την αύξηση του κατασκευαστικού κόστους ακινήτων. Ωστόσο ο Όμιλος έχει περιορισμένη έκθεση σε έργα ανάπτυξης ακινήτων σε σχέση με το σύνολο του επενδυτικού χαρτοφυλακίου, με την πλειοψηφία αυτών να βρίσκονται σε προχωρημένη φάση ολοκλήρωσης. Παράλληλα έχει καταγραφεί αυξητική τάση στα επίπεδα των μισθωμάτων στους κλάδους της ελληνικής αγοράς ακινήτων στους οποίους δραστηριοποιείται η Εταιρεία και ο Όμιλος με αποτέλεσμα η όποια αύξηση του κατασκευαστικού κόστους να αναμένεται να εξισορροπηθεί σε σημαντικό βαθμό από τα αυξημένα έσοδα από μισθώματα. Συνεπώς δεν αναμένεται να είναι ουσιαστικής η επίπτωση στα συνολικά αποτελέσματα του Ομίλου. Αναφορικά με την έναρξη νέων έργων ανάπτυξης, η Εταιρεία είναι σε φάση αναμονής και αξιολόγησης πριν προβεί στην έναρξη εργασιών.

Αναφορικά με την πληθωριστική πίεση, τα έσοδα της Εταιρείας από μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή.

Αναφορικά με την αύξηση των επιτοκίων, η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και αξιολογεί τις πιθανές επιπτώσεις στα αποτελέσματα και τη ρευστότητά της έτσι ώστε να ληφθούν τα απαραίτητα μέτρα ανάλογα με τη διαμόρφωση των συνθηκών και τις προβλέψεις.

Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών του Ομίλου μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει.

Τέλος η Εταιρεία θα εντατικοποιήσει τις ενέργειές της για την υλοποίηση σε επιλέξιμα ακίνητά της «πράσινων» ενεργειακών επενδύσεων (π.χ. εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων στις οροφές αποθηκευτικών χώρων) έτσι ώστε να μειωθεί το ενεργειακό κόστος των μισθωτών της μέσω του περιορισμού της εξάρτησής τους από παραδοσιακές πηγές ενέργειας.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022 ανήλθε σε €73.473 έναντι €64.898 για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021, παρουσιάζοντας αύξηση 13,2%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στις νέες επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν από τον Όμιλο το δεύτερο εξάμηνο του 2021 αλλά και κατά τη διάρκεια της τρέχουσας περιόδου και στην αναπροσαρμογή των μισθωμάτων λόγω της αύξησης του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.).

Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Κατά το α' εξάμηνο 2022 η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου εμφάνισε αύξηση κατά €57.199 (έναντι αύξησης €57.267 την προηγούμενη περίοδο), βάσει των εκτιμήσεων που πραγματοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές.

Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι-τέλη ακίνητης περιουσίας: Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβανομένων των φόρων-τελών ακίνητης περιουσίας ανήλθαν σε €17.644 για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022 έναντι ποσού €12.171 της προηγούμενης περιόδου, παρουσιάζοντας αύξηση €5.473 ή 45%. Η αύξηση προήλθε κυρίως από τον ΕΝΦΙΑ (α' εξάμηνο 2022: €7.803, α' εξάμηνο 2021: €3.373) καθώς το συνολικό ποσό του φόρου για το έτος 2022 βεβαιώθηκε και λογιστικοποιήθηκε πριν την 30 Ιουνίου 2022 ενώ την προηγούμενη περίοδο είχε λογιστικοποιηθεί το έξοδο για το α' εξάμηνο 2021 και στην αύξηση των κοινοχρήστων και λουπιών παροχών (α' εξάμηνο 2022: €2.515, α' εξάμηνο 2021: €544) η οποία οφείλεται κυρίως σε νέες επενδύσεις που πραγματοποίησε ο Όμιλος εντός της χρήσης 2021. Η εν λόγω αύξηση αντισταθμίστηκε εν μέρει από τη μείωση των εξόδων για συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με τη ανάπτυξη και λειτουργία του χαρτοφυλακίου ακινήτων (α' εξάμηνο 2022: €2.290, α' εξάμηνο 2021: €3.850) τα οποία ήταν αυξημένα λόγω της αυξημένης επενδυτικής δραστηριότητας του Ομίλου κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021.

Αμοιβές και έξοδα προσωπικού: Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού, ανήλθαν σε €5.090 για το α' εξάμηνο 2022 έναντι ποσού €4.493 της προηγούμενης περιόδου, παρουσιάζοντας αύξηση €597 ή 13,3%. Η εν λόγω αύξηση οφείλεται στη διανομή κερδών χρήσης 2021 στο προσωπικό και σε μέλη Δ.Σ. ποσού €2.254, σε συνέχεια της σχετικής απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 7 Ιουνίου 2022 σε σύγκριση με τη διανομή κερδών χρήσης 2020 στο προσωπικό και σε μέλη Δ.Σ. ποσού €1.984, σε συνέχεια της σχετικής απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 8 Ιουνίου 2021 και στην αύξηση του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας (30 Ιουνίου 2022: 46 άτομα, 30 Ιουνίου 2021: 39 άτομα).

Λοιπά έξοδα: Τα λοιπά έξοδα του Ομίλου για το α' εξάμηνο 2022 ανήλθαν σε €4.422 έναντι €5.621 της προηγούμενης περιόδου, παρουσιάζοντας μείωση €1.199 ή 21,3%. Η μείωση οφείλεται κατά κύριο λόγο στη μείωση των αμοιβών τρίτων κατά €1.040 (α' εξάμηνο 2022: €2.966, α' εξάμηνο 2021: €4.006). Οι αυξημένες αμοιβές τρίτων κατά το α' εξάμηνο 2021 οφείλονται κυρίως στα έξοδα σύστασης της εταιρείας Picasso Lux την οποία απέκτησε ο Όμιλος εντός του α' εξαμήνου 2021.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για το α' εξάμηνο 2022 ανήλθαν σε €19.334 έναντι €15.425 της προηγούμενης περιόδου, παρουσιάζοντας αύξηση €3.909 ή 25,3%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στα νέα δάνεια που σύναψε ο Όμιλος εντός της χρήσης 2021 και στα δάνεια των εταιρειών που απέκτησε ο Όμιλος εντός της χρήσης 2021.

Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες: Το α' εξάμηνο 2022 ο Όμιλος εμφάνισε κέρδη περιόδου ύψους €80.445 έναντι κερδών περιόδου ύψους €108.791 την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (α' εξάμηνο 2022: καθαρό κέρδος €57.199, α' εξάμηνο 2021: καθαρό κέρδος €57.267), του καθαρού κέρδους από πώληση επενδυτικών ακινήτων (α' εξάμηνο 2022: €179, α' εξάμηνο 2021: €16), τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συμμετοχές σε κοινοπραξίες (α' εξάμηνο 2022: €1.590, α' εξάμηνο 2021: €17.034), της απομείωσης μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (α' εξάμηνο 2022: €2.491, α' εξάμηνο 2021: Μηδέν) και των μη επαναλαμβανόμενων (εσόδων)/εξόδων όπως αναλύονται κατωτέρω στη σημείωση 1 στον πίνακα Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO) (α' εξάμηνο 2022: έσοδα €1.733, α' εξάμηνο 2021: έσοδα €4.314), τα κέρδη του Ομίλου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022 ανήλθαν σε €22.235 έναντι €30.160 της προηγούμενης περιόδου (μείωση 26,3%). Η μείωση οφείλεται κυρίως στην αύξηση των κονδυλίων άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι-τέλη ακίνητης περιουσίας και χρηματοοικονομικά έξοδα, όπως αναλύονται ανωτέρω.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

Η Διοίκηση της Εταιρείας μετρά και παρακολουθεί την απόδοση του Ομίλου σε τακτά χρονικά διαστήματα βάσει των παρακάτω δεικτών, οι οποίοι δεν ορίζονται ή δεν προσδιορίζονται στα ΔΠΧΑ, και οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος.

	30.06.2022	31.12.2021
Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό (α)	335.623	441.326
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (β)	230.941	260.148
Δείκτης (α/β)	1,45x	1,70x
Δείκτης Μόχλευσης¹		
Δανειακές Υποχρεώσεις (α)	1.251.797	1.253.130
Σύνολο Ενεργητικού (β)	2.897.772	2.856.468
Δείκτης (α/β)	43,2%	43,9%
LTV³		
Ανεξόφλητο Κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων(α)	1.261.337	1.263.941
Επενδύσεις ² (β)	2.477.449	2.326.915
Δείκτης (α/β)	50,9%	54,3%
Net LTV⁴		
Ανεξόφλητο Κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων	1.261.337	1.263.941
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	(205.699)	(304.632)
Μείον: Δεσμευμένες Καταθέσεις	(1.392)	(1.973)
Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις (α)	1.054.246	957.336
Επενδύσεις ³ (β)	2.477.449	2.326.915
Δείκτης (α/β)	42,6%	41,1%

¹ Ο Δείκτης Μόχλευσης ορίζεται ως οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης διά του συνόλου του ενεργητικού, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

² Οι επενδύσεις περιλαμβάνουν την εύλογη αξία του του χαρτοφυλακίου ακινήτων όπως έχει προσδιοριστεί από τους ανεξάρτητους εκτιμητές:

	30.06.2022	31.12.2021
Επενδύσεις σε Ακίνητα	2.410.307	2.279.958
Επενδύσεις σε Ακίνητα – στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση	2.149	2.104
Αποθέματα	54.883	35.388
Ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο	10.110	9.465
Σύνολο	2.477.449	2.326.915

³ Ο δείκτης LTV ορίζεται ως το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων διαιρούμενο με τις επενδύσεις.

⁴ Ο δείκτης Net LTV ορίζεται ως το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δεσμευμένες καταθέσεις διαιρούμενο με τις επενδύσεις.

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων λαμβανομένης υπ' όψιν, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, της διαφοράς μεταξύ της εύλογης αξίας και της αναπόσβεστης λογιστικής αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, των αποθεμάτων και λοιπών μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού (30.06.2022: €5.201, 31.12.2021: €251).

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)	30.06.2022	31.12.2021
Εσωτερική Λογιστική Αξία	1.441.548	1.396.331
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	255.495	255.495
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	5,64	5,47

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Από 01.01. έως		Μεταβολή %
	30.06.2022	30.06.2021	
Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	80.445	108.791	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	282	276	
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	19.055	15.416	
Πλέον: Φόροι	2.211	1.144	
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	101.993	125.627	
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά/ (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(57.199)	(57.267)	
Μείον: Καθαρό κέρδος από την πώληση επενδυτικών ακινήτων	(179)	(16)	
Μείον: Σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές σε κοινοπραξίες ¹	(385)	(16.677)	
Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	2.491	-	
Πλέον / (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα / (έσοδα) ²	(1.740)	(4.314)	
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	44.981	47.353	(-5,0)%

¹ Το εν λόγω ποσό συμπεριλαμβάνεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, στο κονδύλι «Αναλογία κερδών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες» και στη Σημείωση 10 των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Συγκεκριμένα, αντιπροσωπεύει το σύνολο των αναπροσαρμογών προκειμένου να αντικατοπτριστεί η αναλογία του Αναπροσαρμοσμένου EBITDA από συμμετοχές σε κοινοπραξίες του Ομίλου.

² Τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα)/έξοδα περιλαμβάνουν:

	Από 01.01. έως	
	30.06.2022	30.06.2021
Αρνητική Υπεραξία από απόκτηση θυγατρικής	-	(8.846)
Μη επαναλαμβανόμενα λοιπά έσοδα	(1.818)	-
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές δικηγόρων	26	551
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές συμβουλευτικών υπηρεσιών	42	2.225
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές τεχνικών υπηρεσιών	4	217
Έξοδα αναφορικά με ίδρυση εταιρείας	-	1.538
Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα	6	1
Σύνολο	(1.740)	(4.314)

Τα μη επαναλαμβανόμενα λοιπά έσοδα και μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές δικηγόρων, αμοιβές συμβουλευτικών υπηρεσιών και αμοιβές τεχνικών υπηρεσιών περιλαμβάνουν συναλλαγές που δεν προβλέπεται να επαναλαμβάνονται τακτικά από τον Όμιλο και την Εταιρεία.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)	Από 01.01. έως		Μεταβολή %
	30.06.2022	30.06.2021	
Κέρδη περιόδου που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	81.056	107.379	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	282	276	
Πλέον / (Μείον): Έξοδα / (Έσοδα) από αναβαλλόμενους φόρους	780	(116)	
Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	1.048	784	
Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	2.491	-	
Μείον: Καθαρό κέρδος από την πώληση επενδυτικών ακινήτων	(179)	(16)	
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά / (κέρδος) από τροποποίηση συμβατικών όρων δανείων	620	988	
Πλέον / (Μείον): Χρηματοοικονομικό έξοδο / (έσοδο) λόγω επιμέτρησης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης σε εύλογη αξία	-	(105)	
Πλέον / (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα / (έσοδα) ¹	(1.733)	(4.314)	
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά/ (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(57.199)	(57.267)	
Μείον: Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	(1.590)	(17.034)	
Πλέον / (Μείον): Κέρδος / (Ζημιά) που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές	(2.618)	(133)	
FFO	22.958	30.442	(-24,6)%

¹Τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα)/έξοδα περιλαμβάνουν:

	Από 01.01. έως	
	30.06.2022	30.06.2021
Αρνητική Υπεραξία από απόκτηση θυγατρικής	-	(8.846)
Μη επαναλαμβανόμενα λοιπά έσοδα	(1.818)	-
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές δικηγόρων	26	551
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές συμβουλευτικών υπηρεσιών	42	2.225
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές τεχνικών υπηρεσιών	4	217
Έξοδα αναφορικά με ίδρυση εταιρείας	-	1.538
Έξοδα λόγω πρόωρης αποπληρωμής δανειακών υποχρεώσεων	7	-
Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα	6	1
Σύνολο	(1.733)	(4.314)

Τα μη επαναλαμβανόμενα λοιπά έσοδα και μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές δικηγόρων, αμοιβές συμβουλευτικών υπηρεσιών και αμοιβές τεχνικών υπηρεσιών περιλαμβάνουν συναλλαγές που δεν προβλέπεται να επαναλαμβάνονται τακτικά από τον Όμιλο και την Εταιρεία.

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

Την 28 Ιουλίου 2022 εκταμιεύθηκε ποσό €25.000 από το δάνειο που έχει συνάψει η Εταιρεία με την τράπεζα Eurobank A.E. ποσού έως €75.000 (Σημείωση 17), το οποίο χρησιμοποιήθηκε την ίδια ημέρα για την πλήρη αποπληρωμή της σύμβασης πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό που είχε συνάψει η Εταιρεία με την τράπεζα Eurobank A.E.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 28 Ιουλίου 2022, η εταιρεία Five Lakes ολοκλήρωσε την απόκτηση του ξενοδοχείου Bellevue Cortina d'Ampezzo στην Ιταλία έναντι συνολικού τιμήματος περίπου €48.990. Το εξάωρο αυτό κτήριο προς το παρόν λειτουργεί εν μέρει ως ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις και εν μέρει ως ιδιωτικές κατοικίες, και βρίσκεται στο κέντρο του χιονοδρομικού θέρετρου Cortina d'Ampezzo. Το ακίνητο θα ανακαινιστεί ριζικά με σκοπό να δημιουργηθεί ένα πολυτελές ξενοδοχείο πέντε αστέρων, χωρητικότητας έως και 100 δωμάτια.

Την 29 Ιουλίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της στην Ελλάδα. Το τίμημα για την πώληση ανήλθε σε €500 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €444. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2022.

Την 10 Αυγούστου 2022 η Εταιρεία προέβη σε απόκτηση επιπλέον ποσοστού 55% στην εταιρεία RINASCITA A.E., με αποτέλεσμα το ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας να ανέλθει σε 90%. Το τίμημα για την απόκτηση του επιπλέον 55% ανήλθε σε €7.570. Η εταιρεία συνεχίζει να αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία βάσει συμφωνίας μετόχων.

Την 16 Σεπτεμβρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της στη Θεσσαλονίκη. Το τίμημα για την πώληση ανήλθε σε €345 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €313. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2022.

Την 5 Αυγούστου 2022 το Picasso Fund, ως δανειολήπτης, προχώρησε σε συμφωνία για τη λήψη δανείου με την Bank of America Europe DAC, υποκατάστημα Μιλάνου, και της Iside SPV S.r.l. (όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα την 20 Σεπτεμβρίου 2022) με σκοπό, μεταξύ άλλων, την αναχρηματοδότηση των υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων του Picasso Fund και του Tarvos Fund (τα οποία θα συγχωνευθούν μετά την ολοκλήρωση της αναχρηματοδότησης στο Picasso Fund). Η αναχρηματοδότηση ολοκληρώθηκε την 22 Σεπτεμβρίου 2022 από τους δανειστές Bank of America Europe DAC, υποκατάστημα Μιλάνου, (ως άμεσος δανειστής βάσει της δανειακής σύμβασης), την Alpha Bank (Ελλάδα) και την Deutsche Bank (ως ομολογιούχοι της Iside SPV S.r.l. στο πλαίσιο της σχετικής συναλλαγής τιτλοποίησης). Το ποσό της δανείου είναι €175.000 με διάρκεια 2 έτη και δυνατότητα 3 διαδοχικών ετήσιων ανανεώσεων, βάσει, μεταξύ άλλων, του χρηματοοικονομικού δείκτη Λόγος Δανείων προς Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων η οποία μπορεί να προέρχεται:

- α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται ο Όμιλος,
- β) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας του και
- γ) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές του Ομίλου.

Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον κίνδυνο αυτό, καθώς η πλειοψηφία των μισθωτηρίων του Ομίλου αφορά σε μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας για διάρκεια που κυμαίνεται μεταξύ 20 και 25 ετών. Επίσης, για την συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται είτε με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) της χώρας που δραστηριοποιείται η κάθε εταιρεία του Ομίλου είτε με τον Ευρωπαϊκό Εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

Ο Όμιλος διέπεται από θεσμικό πλαίσιο (Ν. 2778/1999, όπως ισχύει), σύμφωνα με το οποίο:

- α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων του Ομίλου από ανεξάρτητο εκτιμητή,
- β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από ανεξάρτητο εκτιμητή,
- γ) επιτρέπεται η ανέγερση, αποπεράτωση ή επισκευή ακινήτων εφόσον τα σχετικά κόστη δεν ξεπερνούν το 40% της τελικής εμπορικής αξίας μετά την ολοκλήρωση των έργων και
- δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25% της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Ο Όμιλος έχει διεθνή δραστηριότητα αλλά δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις του Ομίλου έχουν αρχικά αναγνωριστεί σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό του νόμισμα. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022 δεν είναι σημαντική.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Την 30 Ιουνίου 2022 ο Όμιλος έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις δεσμευμένες καταθέσεις και τις εμπορικές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Σημειώνεται ότι η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται κυρίως από την ΕΤΕ (30.06.2022: 38,2%, 30.06.2021: 42,6% των συνολικών εσόδων από μισθώματα).

Ο Όμιλος εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα αναφορικά με την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων των απαιτήσεων από μισθώματα καθώς και απαιτήσεων από πελάτες στο πλαίσιο λειτουργίας των ξενοδοχείων (ξενοδοχείο πόλης, τουριστικό θέρετρο).

Η επίδραση του ΔΠΧΑ 9 στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2022 δεν ήταν ουσιώδης και παρέχεται στη Σημείωση 11 των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Πληθωριστικός κίνδυνος

Η αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων του Ομίλου από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού στο μέλλον. Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον πληθωριστικό κίνδυνο καθώς η πλειοψηφία των μισθωτηρίων του Ομίλου αφορά σε μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκεια που κυμαίνεται μεταξύ 20 και 25 ετών. Επίσης, για την συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται είτε με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) της χώρας που δραστηριοποιείται η κάθε εταιρεία του Ομίλου είτε με τον Ευρωπαϊκό Εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό του σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις. Επίσης, ο Όμιλος έχει στο παθητικό του δανειακές υποχρεώσεις.

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. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των έξι μηνών.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία του Ομίλου να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους πελάτες, της διατήρησης αλληλόχρεων λογαριασμών με τραπεζικά ιδρύματα και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός του Ομίλου κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς του να συνεχίσει τη δραστηριότητά του ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με τον Όμιλο και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση.

Σύμφωνα με την κοινή πρακτική του κλάδου στην Ελλάδα, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης του Ομίλου παρακολουθείται με τον δείκτη μόχλευσης (debt ratio ή gearing ratio). Ο δείκτης υπολογίζεται διαιρώντας τα συνολικά δάνεια προς το σύνολο ενεργητικού, όπως εμφανίζονται στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης. Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής Α.Ε.Ε.Α.Π.) στην Ελλάδα επιτρέπει στις Ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολό τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων.

Στόχος της Διοίκησης του Ομίλου είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων του Ομίλου μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεών του.

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 30 Ιουνίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Δανειακές υποχρεώσεις	1.251.797	1.253.130	1.023.110	1.031.205
Σύνολο ενεργητικού	2.897.772	2.856.468	2.373.476	2.337.001
Δείκτης μόχλευσης	43,2%	43,9%	43,1%	44,1%

Σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, ο Όμιλος πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Σημειώνεται ότι καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2022 και κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις

Ο Όμιλος έχει επενδύσεις στην Κύπρο, την Ιταλία, τη Ρουμανία και τη Βουλγαρία. Εξωτερικοί παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν την χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα του Ομίλου είναι οι οικονομικές συνθήκες που επικρατούν στις ως άνω χώρες, καθώς και τυχόν αλλαγές στο φορολογικό πλαίσιο.

Κίνδυνος Κλιματικής αλλαγής

Ακραία καιρικά φαινόμενα κάνουν όλο και πιο συχνά την εμφάνιση τους, ως αποτέλεσμα της κλιματικής αλλαγής. Σκοπός του Ομίλου, είναι να προασπίσει το επενδυτικό του προϊόν τόσο έναντι των ακραίων φαινομένων της κλιματικής αλλαγής, όπως για παράδειγμα οι παρατεταμένοι περίοδοι καύσωνας, οι έντονες βροχοπτώσεις στη κλίμακα της καταιγίδας και οι ισχυροί άνεμοι, αλλά ταυτόχρονα να συμβάλει και στην μετρίαση της κλιματικής αλλαγής. Στρατηγικές που ακολουθούνται προς αυτή την κατεύθυνση είναι η δημιουργία ενός ανθεκτικού χαρτοφυλάκιού, από ενεργειακά αποδοτικά ακίνητα, φιλικά προς το περιβάλλον και τους πόρους του, που τόσο κατά την φάση της κατασκευής ή ανακατασκευής τους όσο και στη λειτουργία τους διέπονται από τις αρχές της αειφορίας.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΥΠΕΥΘΥΝΟΤΗΤΑΣ «ΔΟΜΕΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»

Εντός του α' εξαμήνου 2022, η Εταιρεία συνέχισε την υλοποίηση του προγράμματος εταιρικής υπευθυνότητας με τίτλο «Δομές Ευθύνης», που υιοθέτησε το 2016, ένα συνεχώς εξελισσόμενο σχέδιο κοινωνικών δράσεων και παρεμβάσεων. Ως τομέας δράσης του προγράμματος και βασικό στοιχείο του προγραμματισμού επελέγη η βελτίωση υποδομών και η λειτουργική αναβάθμιση σημαντικών κοινωνικών δομών, χρησιμοποιώντας την εμπειρία και την τεχνογνωσία των στελεχών της Εταιρείας, με στόχο την ουσιαστική κοινωνική συμβολή και την αντιμετώπιση καίριων κοινωνικών προβλημάτων σε συνεργασία με καταξιωμένους φορείς σε εθνικό και τοπικό επίπεδο. Περισσότερες πληροφορίες για τις δράσεις του προγράμματος «Δομές Ευθύνης» παρατίθενται στο site της Εταιρείας ([Εταιρική Υπευθυνότητα | Prodea](#)).

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (Δ.Λ.Π. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 30 των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων επιλεκτικών πωλήσεων αν οι συνθήκες της αγοράς είναι οι κατάλληλες. Η Εταιρεία συνεχίζει το επενδυτικό της πρόγραμμα με βασική στρατηγική της να είναι η αλλαγή τόσο της σύνθεσης του επενδυτικού χαρτοφυλακίου όσο και των ποιοτικών χαρακτηριστικών των ακινήτων.

Από πλευράς ποιοτικών χαρακτηριστικών, η Εταιρεία λαμβάνει πιο emphatic υπόψιν παραμέτρους που αποτελούν πυλώνες της ανάπτυξης της Εταιρείας, όπως η επένδυση σε βιοκλιματικά κτήρια γραφείων που υιοθετούν τις αρχές της Αειφορίας (Environment - Society - Governance, «ESG») και λαμβάνοντας υπόψιν πρακτικές για τη διασφάλιση της υγείας και ευεξίας των χρηστών με σύγχρονο ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό που πληροί τις πιο σύγχρονες προδιαγραφές στον τομέα της υγειονομικής ασφάλειας. Ακίνητα με αντίστοιχες προδιαγραφές δεν υπάρχουν έτοιμα στην αγορά οπότε η Εταιρεία είτε αναπτύσσει η ίδια τα ακίνητα (ενδεικτικά το βιοκλιματικό κτήριο γραφείων Element επί της οδού Φραγκοκκλησιάς στο Μαρούσι), είτε συνεργάζεται με developers μέσω συμμετοχής σε κοινοπραξίες ή με την σύναψη προσυμφώνων για την απόκτηση ακινήτων αφού έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία θα ενταχθεί εντός του 2022 στο σύστημα έρευνας και αξιολόγησης του ιδρύματος Global Real Estate Sustainability Benchmark («GRESB»), το οποίο στοχεύει στην ενίσχυση των αξιών μέσω της αξιολόγησης και της προώθησης των πρακτικών αειφορίας.

Από πλευράς σύνθεσης του χαρτοφυλακίου, η Εταιρεία εστιάζει σε νέους κλάδους, όπως είναι οι εμπορικές αποθήκες (logistics), ένας στρατηγικός κλάδος ανάπτυξης της χώρας μας λαμβανομένης υπόψιν της κομβικής γεωγραφικής θέσης της. Στρατηγική της Εταιρείας είναι η απόκτηση εμπορικών αποθηκών σύγχρονων προδιαγραφών, οι οποίες, όπως και στην περίπτωση των γραφείων, ανωτέρω, δεν είναι άμεσα διαθέσιμες και απαιτείται χρόνος για την ωρίμανσή τους, ο οποίος κυμαίνεται μεταξύ εννέα και δώδεκα μηνών.

Η Εταιρεία ήδη ξεκίνησε την επιλεκτική τοποθέτησή της και στον τομέα της ανάπτυξης οικιστικών ακινήτων με σκοπό τη δημιουργία ποιοτικού οικιστικού προϊόντος προς πώληση και ενοικίαση. Ο όμιλος PRODEA έχει αποκτήσει δέκα οικιστικά οικόπεδα σε περιοχές όπως το Ελληνικό, η Νέα Ερυθραία, η Πολιτεία, η Αγία Παρασκευή, το Χαλάνδρι και η Κυψέλη, και ένα υφιστάμενο, πλήρως μισθωμένο κτήριο κατοικιών στην Καλλιθέα. Η δυναμική είσοδος της εταιρείας στο κατοικείν έρχεται να συμβάλει στην κάλυψη της ιδιαίτερα υψηλής ζήτησης για στέγη, με όρους πραγματικής αειφορίας, ποιότητας και ασφάλειας, προσφέροντας ένα προϊόν με τη σιγουριά και τα εχέγγυα ενός οργανισμού με ιδιαίτερη εμπειρία και εξειδίκευση.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Αναφορικά με τις επενδύσεις στον ξενοδοχειακό κλάδο, η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον χώρο του πολυτελών resorts σε Ελλάδα και Κύπρο μέσω της συμμετοχής της στην «MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited» (η οποία αποτελεί το κοινό επενδυτικό όχημα της Εταιρείας, της Invel Real Estate και του κυπριακού ομίλου εταιρειών YODA Group) και με απευθείας επιλεκτικές επενδύσεις στις υπόλοιπες κατηγορίες ξενοδοχειακών μονάδων στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Η πιο πρόσφατη τοποθέτηση της Εταιρείας αφορά στο Moxxy Athens City by Marriott, το οποίο βρίσκεται στο κέντρο της Αθήνας και αποτελεί το πρώτο πράσινο ξενοδοχείο στην Ελλάδα πιστοποιημένο κατά LEED Gold.

Η Διοίκηση επιδιώκει τη μεγιστοποίηση της απόδοσης των επενδύσεων της Εταιρείας και του Ομίλου μέσα από ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου και δημιουργία υπεραξίας. Στο πλαίσιο αυτό εντάσσεται η προαναφερθείσα προσπάθεια βελτιστοποίησης της σύνθεσης του χαρτοφυλακίου (συμπεριλαμβανομένων πωλήσεων ώριμων ή μη στρατηγικών ακινήτων), η απόκτηση και / ή ανάπτυξη σύγχρονων κτηρίων, η αλλαγή χρήσης και / ή ανακαίνιση ώριμων ακινήτων, η εκμίσθωση κενών χώρων κ.λπ. Αυτές οι ενέργειες απαιτούν ένα διάστημα ωρίμανσης, με τα συνεπαγόμενα έξοδα (σχετιζόμενα με ακίνητα και χρηματοοικονομικά), προκειμένου να αποδώσουν νέα έσοδα στον Όμιλο. Ήδη τα πρώτα έργα ανάπτυξης έχουν ολοκληρωθεί και σταδιακά ολοκληρώνονται και άλλα με αποτέλεσμα την αύξηση των εσόδων από μισθώματα και τη βελτίωση της κερδοφορίας στις επόμενες χρήσεις.

Τέλος, σε σχέση με την τρέχουσα γεωπολιτική κατάσταση και την ενεργειακή κρίση, η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων.

Αθήνα, 22 Σεπτεμβρίου 2022

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Αθανάσιος Καραγιάννης



Building a better
working world

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

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

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

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

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

Εύρος Επισκόπησης

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

Συμπέρασμα

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



Building a better
working world

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

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

Αθήνα, 22 Σεπτεμβρίου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδαμιανού
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 61391

Ελεονόρα Σέκα
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 50131

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8B, ΜΑΡΟΥΣΙ,
151 25, ΕΛΛΑΔΑ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	2.410.307	2.279.958	1.494.946	1.395.169
Συμμετοχές σε θυγατρικές	9	-	-	487.829	462.559
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	121.535	104.972	102.145	87.296
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	10.417	10.632	10.250	10.450
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		-	17	-	17
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		19.890	19.563	17.421	16.939
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		2.562.149	2.415.142	2.112.591	1.972.430
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	11	75.936	98.695	97.302	100.739
Αποθέματα	12	51.822	35.316	4.517	4.517
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	205.699	304.632	156.900	256.632
Δεσμευμένες καταθέσεις		17	579	17	579
		333.474	439.222	258.736	362.467
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού		2.149	2.104	2.149	2.104
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		335.623	441.326	260.885	364.571
Σύνολο ενεργητικού		2.897.772	2.856.468	2.373.476	2.337.001
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	14	692.390	692.390	692.390	692.390
Υπέρ το άρτιο	14	15.890	15.890	15.970	15.970
Αποθεματικά	15	367.272	360.603	362.879	358.981
Κέρδη εις νέον		360.795	327.197	237.233	211.318
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		1.436.347	1.396.080	1.308.472	1.278.659
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	16	129.262	129.659	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.565.609	1.525.739	1.308.472	1.278.659
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	17	1.078.410	1.049.750	994.366	974.227
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		156	149	156	149
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	19	14.848	14.099	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		7.808	6.583	5.042	4.039
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		1.101.222	1.070.581	999.564	978.415
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	56.038	55.382	35.608	21.908
Δανειακές υποχρεώσεις	17	173.387	203.380	28.744	56.978
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		1.516	1.386	1.088	1.041
Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων		230.941	260.148	65.440	79.927
Σύνολο υποχρεώσεων		1.332.163	1.330.729	1.065.004	1.058.342
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		2.897.772	2.856.468	2.373.476	2.337.001

Αθήνα, 22 Σεπτεμβρίου 2022

Ο Αντιπρόεδρος Β' του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &
Εργασιών

Ο Λογιστής Α' Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Σημείωση	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
		30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Κύκλος Εργασιών	21	73.473	64.898	50.462	46.792
		73.473	64.898	50.462	46.792
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	57.199	57.267	47.871	48.795
Αποτέλεσμα από πώληση ακινήτων επένδυσης	6	179	16	116	(2)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	23	(8.081)	(7.378)	(2.522)	(4.773)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	22	(9.563)	(4.793)	(7.245)	(3.329)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	24	(5.090)	(4.493)	(4.980)	(4.424)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(282)	(276)	(269)	(264)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		(1.048)	(784)	(430)	(124)
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	12	(2.491)	-	-	(671)
Κέρδος από πώληση συμμετοχών		-	-	-	19.168
Λοιπά έσοδα		3.054	1.113	9.310	2.500
Λοιπά έξοδα	25	(4.422)	(5.621)	(2.376)	(2.465)
Εταιρική Υπευθυνότητα		(445)	(164)	(445)	(164)
Λειτουργικά Κέρδη		102.483	99.785	89.492	101.039
Αναλογία κερδών/(ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	(772)	16.720	-	-
Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών	8	-	8.846	-	-
Έσοδα από τόκους		279	9	473	1.055
Χρηματοοικονομικά έξοδα	26	(19.334)	(15.425)	(15.885)	(12.541)
Κέρδη προ φόρων		82.656	109.935	74.080	89.553
Φόροι	27	(2.211)	(1.144)	(1.088)	(952)
Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		80.445	108.791	72.992	88.601
Διακοπείσες δραστηριότητες					
Ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες		-	(321)	-	-
Κέρδη περιόδου		80.445	108.470	72.992	88.601
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		(611)	714	-	-
Μετόχους της Εταιρείας		81.056	107.756	72.992	88.601
		80.445	108.470	72.992	88.601
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	28	0,32	0,42		
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες	28	0,32	0,42		

Αθήνα, 22 Σεπτεμβρίου 2022

Ο Αντιπρόεδρος Β' του Δ.Σ.
και Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &
Εργασιών

Ο Λογιστής Α' Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2022	30.06.2021	Από 01.01. έως 30.06.2022	30.06.2021
Κέρδη περιόδου	80.445	108.470	72.992	88.601
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες):				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δεν μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Αναλογία λοιπών εισοδημάτων από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	2.486	-	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα δεν μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	2.486	-	-	-
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Συναλλαγματικές διαφορές	(92)	34	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	(92)	34	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) περιόδου	2.394	34	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	82.839	108.504	72.992	88.601
Αναλογούνται σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	(611)	714	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	83.450	107.790	72.992	88.601
	82.839	108.504	72.992	88.601
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) περιόδου αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας προερχόμενα από:				
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	83.450	107.413	72.992	88.601
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	377	-	-
	83.450	107.790	72.992	88.601

Αθήνα, 22 Σεπτεμβρίου 2022

Ο Αντιπρόεδρος Β΄ του Δ.Σ.
και Διευθύνων Σύμβουλος

Αριστοτέλης Καρυτινός

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &
Εργασιών

Θηρεσία Μεσσάρη

Ο Λογιστής Α΄ Τάξης /
Finance Manager

Παρασκευή Τέφα

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Όμιλος Από 01.04. έως		Εταιρεία Από 01.04. έως	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Κύκλος Εργασιών	37.016	33.630	25.391	23.476
	37.016	33.630	25.391	23.476
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	56.754	54.633	47.003	48.350
Αποτέλεσμα από πώληση ακινήτων επένδυσης	49	16	-	(2)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(3.982)	(3.341)	(1.602)	(1.464)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(6.896)	(2.613)	(5.566)	(1.663)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(3.789)	(3.231)	(3.719)	(3.195)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(142)	(137)	(135)	(131)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(767)	(493)	(209)	4
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(2.491)	-	-	(671)
Κέρδος από πώληση συμμετοχών	-	-	-	2.891
Λοιπά έσοδα	590	991	7.409	2.500
Λοιπά έξοδα	(2.357)	(2.797)	(1.231)	(1.681)
Εταιρική Υπευθυνότητα	(394)	(152)	(394)	(152)
Λειτουργικά Κέρδη	73.591	76.506	66.947	68.262
Αναλογία κερδών/(ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	(820)	17.243	-	-
Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών	-	22	-	-
Έσοδα από τόκους	205	7	303	502
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(9.590)	(7.820)	(7.843)	(6.272)
Κέρδη προ φόρων	63.386	85.958	59.407	62.492
Φόροι	(1.426)	(559)	(540)	(483)
Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	61.960	85.399	58.867	62.009
Διακοπείσες δραστηριότητες				
Ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες	-	(24)	-	-
Κέρδη περιόδου	61.960	85.375	58.867	62.009
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	(1.450)	835	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	63.410	84.540	58.867	62.009
	61.960	85.375	58.867	62.009
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	0,25	0,33		
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες	0,25	0,33		

Αθήνα, 22 Σεπτεμβρίου 2022

Ο Αντιπρόεδρος Β΄ του Δ.Σ.
και Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &
Εργασιών

Ο Λογιστής Α΄ Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.04. έως 30.06.2022	30.06.2021	Από 01.04. έως 30.06.2022	30.06.2021
Κέρδη περιόδου	61.960	85.375	58.867	62.009
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες):				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δεν μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Αναλογία λοιπών εισοδημάτων από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	2.486	-	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα δεν μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	2.486	-	-	-
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Συναλλαγματικές διαφορές	(44)	(21)	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	(44)	(21)	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) περιόδου	2.442	(21)	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	64.402	85.354	58.867	62.009
Αναλογούνται σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	(1.450)	835	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	65.852	84.519	58.867	62.009
	64.402	85.354	58.867	62.009
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) περιόδου αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας προερχόμενα από:				
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	65.852	84.100	58.867	62.009
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	419	-	-
	65.852	84.519	58.867	62.009

Αθήνα, 22 Σεπτεμβρίου 2022

Ο Αντιπρόεδρος Β΄ του Δ.Σ.
και Διευθύνων Σύμβουλος

Αριστοτέλης Καρυτινός

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &
Εργασιών

Θηρεσία Μεσσάρη

Ο Λογιστής Α΄ Τάξης /
Finance Manager

Παρασκευή Τέφα

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος
για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

		Αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας						
Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Λοιπά ίδια κεφάλαια	Κέρδη/ (Ζημίες) εις νέον	Σύνολο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	766.484	15.890	355.484	(7.403)	235.232	1.365.687	37.612	1.403.299
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	34	-	-	34	-	34
Κέρδη περιόδου	-	-	-	-	107.756	107.756	714	108.470
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	34	-	107.756	107.790	714	108.504
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	4.956	-	(4.956)	-	-	-
Μερίσματα χρήσης 2020	-	-	-	-	(54.165)	(54.165)	-	(54.165)
Απόσβεση δικαιώματος πώλησης μετοχών μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	7.403	-	7.403	-	7.403
Μερική Πώληση θυγατρικής	-	-	-	-	30	30	59.560	59.590
Εξαγορές μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	1.363	1.363	(6.072)	(4.709)
Απόκτηση θυγατρικών	-	-	-	-	-	-	38.735	38.735
Αύξηση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	-	12	12
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2021	766.484	15.890	360.474	-	285.260	1.428.108	130.561	1.558.669
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	692.390	15.890	360.603	-	327.197	1.396.080	129.659	1.525.739
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	2.394	-	-	2.394	-	2.394
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου	-	-	-	-	81.056	81.056	(611)	80.445
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	2.394	-	81.056	83.450	(611)	82.839
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	4.275	-	(4.275)	-	-	-
Μερίσματα χρήσης 2021	-	-	-	-	(43.179)	(43.179)	(470)	(43.649)
Συναλλαγές με μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	(4)	(4)	4	-
Απόκτηση θυγατρικών	-	-	-	-	-	-	132	132
Αύξηση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	-	548	548
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2022	692.390	15.890	367.272	-	360.795	1.436.347	129.262	1.565.609

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 έως 79 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία
για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη/ (Ζημίες) εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	766.484	15.970	354.263	161.683	1.298.400
Κέρδη περιόδου	-	-	-	88.601	88.601
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	88.601	88.601
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	4.664	(4.664)	-
Μερίσματα χρήσης 2020	-	-	-	(54.165)	(54.165)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2021	766.484	15.970	358.927	191.455	1.332.836
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	692.390	15.970	358.981	211.318	1.278.659
Κέρδη περιόδου	-	-	-	72.992	72.992
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	72.992	72.992
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	3.898	(3.898)	-
Μερίσματα χρήσης 2021	-	-	-	(43.179)	(43.179)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2022	692.390	15.970	362.879	237.233	1.308.472

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος
για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημείωση	Από 01.01. έως	
		30.06.2022	30.06.2021
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		82.656	109.935
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες		-	(433)
<i>Προσαρμογές για:</i>			
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		6	18
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	282	276
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(57.199)	(57.247)
- Έσοδα από τόκους		(279)	(9)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	26	19.334	16.149
- Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		1.048	926
- Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		2.491	886
- Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης		(179)	(16)
- Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών			(8.846)
- Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	772	(16.774)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		1.087	(12.516)
- Αύξηση αποθεμάτων		(7.697)	(2.866)
- Αύξηση υποχρεώσεων		7.170	3.041
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		49.492	32.524
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(17.560)	(13.944)
Καταβληθείς φόρος		(1.196)	(1.240)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		30.736	17.340
Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(66.248)	(11.760)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(9.827)	(7.162)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων		603	64.284
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(21)	(375)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων		(803)	(6.995)
Εισπράξεις από πωλήσεις θυγατρικών		15.125	21.900
Απόκτηση θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων που αποκτήθηκαν)	8	(15.034)	5.363
Απόκτηση επιπλέον ποσοστού σε θυγατρικές			(4.709)
Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες	10	(26.988)	-
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου συμμετοχών σε κοινοπραξίες	10	(420)	(66.610)
Εισπράξεις από μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών σε κοινοπραξίες	10	23.888	-
Μερίσματα εισπραχθέντα από συμμετόχες με τη μέθοδο της καθαρής θέσης		-	95
Τόκοι εισπραχθέντες		86	10
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		(79.639)	(5.959)
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μείωση δεσμευμένων καταθέσεων		-	80.995
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών		548	12
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		31.960	26.872
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		(316)	-
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης		(38.527)	(101.749)
Καταβληθέντα μερίσματα	20	(43.614)	(54.636)
Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(49.949)	(48.506)
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(98.852)	(37.125)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		304.632	108.973
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα		(81)	(16)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	13	205.699	71.832

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 έως 79 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

		Από 01.01. έως	
	Σημείωση	30.06.2022	30.06.2021
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		74.080	89.553
<i>Προσαρμογές για:</i>			
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		6	18
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	269	264
- Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(47.871)	(48.795)
- Έσοδα από τόκους		(473)	(1.055)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	26	15.885	12.541
- Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		430	124
- Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		-	671
- Αποτέλεσμα από πώληση ακινήτων επένδυσης	6	(116)	2
- Κέρδος από πώληση συμμετοχών		-	(19.168)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- Αύξηση απαιτήσεων		(22.231)	(16.414)
- Αύξηση αποθεμάτων		-	(4.484)
- Αύξηση υποχρεώσεων		9.614	6.404
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		29.593	19.661
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(14.122)	(10.623)
Καταβληθείς φόρος		(1.041)	(996)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		14.430	8.042
Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(49.322)	(3.540)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(2.114)	(602)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων		420	64.237
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(21)	(106)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων		(803)	(6.995)
Εισπράξεις από πωλήσεις θυγατρικών		15.125	22.402
Απόκτηση επιπλέον ποσοστού σε θυγατρικές		-	(4.709)
Απόκτηση θυγατρικών		(16.679)	-
Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες	10	(26.988)	-
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες	9,10	(10.906)	(76.258)
Εισπράξεις από μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών σε θυγατρικές και σε κοινοπραξίες	10	29.888	-
Τόκοι εισπραχθέντες		84	7
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		(61.316)	(5.564)
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μείωση δεσμευμένων καταθέσεων		-	80.995
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	17	20.460	25.000
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		(260)	-
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης		(29.868)	(93.501)
Καταβληθέντα μερίσματα	20	(43.178)	(54.165)
Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(52.846)	(41.671)
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(99.732)	(39.193)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		256.632	73.243
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	13	156.900	34.050

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες

Η «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» με διακριτικό τίτλο «Prodea Investments» (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. Επίσης σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει αδειοδοτηθεί σύμφωνα με τον νόμο 4209/2013 ως οργανισμός εναλλακτικών επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση.

Η έδρα της βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Χρυσοσπηλιωτίσσης 9. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 3546201000 και η διάρκειά της λήγει στις 31 Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες εκατό δέκα (2110).

Η Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές της (εφεξής ο «Όμιλος») δραστηριοποιείται στις επενδύσεις ακίνητης περιουσίας τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό, όπως στην Κύπρο, την Ιταλία, τη Βουλγαρία και τη Ρουμανία.

Την 30 Ιουνίου 2022 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 47 και 46 άτομα, αντίστοιχα (30 Ιουνίου 2021: 453 άτομα για τον Όμιλο και 39 άτομα για την Εταιρεία). Στο προσωπικό του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2021 περιλαμβάνονται 413 άτομα της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited, η οποία την 30 Ιουνίου 2022 αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία (Σημείωση 10).

Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο έχει τριετή θητεία η οποία λήγει την 7 Ιουνίου 2024 με παράταση μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική συνέλευση των Μετόχων που θα συγκληθεί μετά το τέλος της θητείας του. Το Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 8 Ιουνίου 2021 και συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του την ίδια ημέρα. Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει ως εξής:

Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Πρόεδρος, Επιχειρηματίας	Εκτελεστικό Μέλος
Σπυρίδων Μακρινδάκης του Γεωργίου	Καθηγητής στο Πανεπιστήμιο της Λευκωσίας & Επίτιμος καθηγητής της Σχολής Διοίκησης INSEAD	Αντιπρόεδρος Α' - Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Διευθύνων Σύμβουλος	Αντιπρόεδρος Β' - Εκτελεστικό Μέλος
Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου	Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών	Εκτελεστικό Μέλος
Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου	Επικεφαλής Επενδύσεων	Εκτελεστικό Μέλος
Νικόλαος Ιατρού του Μιχαήλ	Οικονομολόγος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννης Κυριακόπουλος του Πολυζώη	Γενικός Διευθυντής Ακίνητης Περιουσίας του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής «ΕΤΕ»)	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Κουντούρης του Ευαγγέλου	Οικονομολόγος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Επίκουρος καθηγητής στο Πανεπιστήμιο Πειραιά	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γαρυφαλλιά Σπυριούνη του Βασιλείου	Group Tax Director του Ομίλου Coca-Cola HBC	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 22 Σεπτεμβρίου 2022 και είναι αναρτημένες στη διαδικτυακή διεύθυνση <https://prodea.gr/>.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

2.1. Βάση Παρουσίασης

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση του Ομίλου και της Εταιρείας για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022 (εφεξής οι «Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»), έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση».

Οι Ενδιάμεσες αυτές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις και όχι όλη την πληροφόρηση που απαιτείται στην περίπτωση σύνταξης πλήρων ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Συνεπώς, οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις θα πρέπει να αναγνωστούν σε συνδυασμό με τις ετήσιες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής η «Ε.Ε.»).

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες της προηγούμενης χρήσης με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω (Σημείωση 2.4.1).

Τα ποσά απεικονίζονται στρογγυλοποιημένα σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά) για διευκόλυνση της παρουσίασης.

Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία αναπροσαρμόστηκαν για να συμβαδίζουν με αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα περίοδο. Για την τρέχουσα περίοδο, η εταιρεία δεν πραγματοποίησε αναπροσαρμογές.

2.2. Επιπτώσεις του COVID-19 – Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Ο μαζικός εμβολιασμός σε παγκόσμιο επίπεδο οδήγησε σε μείωση της σοβαρότητας των μολύνσεων και είχε ως αποτέλεσμα την ελάφρυνση των περιορισμών που είχαν υιοθετηθεί από τις κυβερνήσεις για τον περιορισμό της εξάπλωσης του COVID-19. Αβεβαιότητα εξακολουθεί να υπάρχει καθώς δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η επίπτωση από ενδεχόμενες μελλοντικές παραλλαγές του ιού και από πιθανά περιοριστικά μέτρα που θα ληφθούν από τις κυβερνήσεις στην οικονομική δραστηριότητα του Ομίλου και της Εταιρείας.

Επιπτώσεις στα έσοδα από μισθώματα

Δεν υπήρξε επίδραση στα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022. Η μείωση στα έσοδα από μισθώματα για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021 ανήλθε σε €1.607 για τον Όμιλο και €1.300 για την Εταιρεία, λαμβανομένης υπόψιν της αποζημίωσης από την ελληνική κυβέρνηση του 60% του μηνιαίου μισθώματος για τις επιχειρήσεις που παρέμειναν κλειστές με κρατική εντολή για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021, ποσού €1.362 για τον Όμιλο και €1.268 για την Εταιρεία (Σημείωση 21).

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2022. Τις εκτιμήσεις της 30 Ιουνίου 2022 πραγματοποίησαν η εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Cushman & Wakefield), από κοινού οι εταιρείες «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπος της BNP Paribas Real Estate) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Jones Lang LaSalle) και η εταιρεία «Hospitality Consulting Services Α.Ε.» για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και Βουλγαρίας, η εταιρεία «Jones Lang LaSalle S.p.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία και η Εταιρεία «DRP Consult LTD» για τα ακίνητα στην Βουλγαρία. Οι εκτιμήσεις των ακινήτων την 30 Ιουνίου 2022 δεν έχουν προετοιμαστεί στη βάση της «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα RICS Valuation – Global Standards και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι μέθοδοι εκτίμησης δεν έχουν τροποποιηθεί σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση. Μοναδική εξαίρεση αποτελεί το ακίνητο με εμπορική χρήση στη Βουλγαρία, το οποίο την τρέχουσα ημερομηνία αναφοράς αποτιμήθηκε με την μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και τη μέθοδο κόστους αντικατάστασης ενώ την προηγούμενη ημερομηνία αναφοράς με την μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και τη συγκριτική μέθοδο. Η παραπάνω τροποποίηση δεν έχει αντίκτυπο στην εύλογη αξία του ακινήτου.

Παρά την πρόσφατη αύξηση του πληθωρισμού και των επιτοκίων τα prime ακίνητα εξακολουθούν να είναι ιδιαίτερα ελκυστικά, υπαγορεύοντας χαμηλές αποδόσεις γεγονός που εν μέρει οφείλονται και στην έλλειψη κατάλληλου επενδυτικού προϊόντος.

Αναφορικά με τα γραφεία, πλέον των προαναφερόμενων, συνεχίζεται να καταγράφεται μεγάλη ζήτηση, ιδιαίτερα για κτήρια υψηλών προδιαγραφών ή/και βιοκλιματικά κτήρια, συμπαρασύροντας παράλληλα την αγορά γραφείων γενικότερα, ενώ φαίνεται ότι οι αποδόσεις για πράσινα γραφεία μπορεί να συμπιεστούν ακόμα περισσότερο.

Στα ξενοδοχεία, φαίνεται ότι η επίδραση του COVID-19 έχει παρέλθει, με την τουριστική αγορά να σημειώνει ιδιαίτερα δυναμική επάνοδο το 2^ο εξάμηνο του 2022, ενώ υπάρχουν ενδείξεις ότι το καλοκαίρι του 2022 μπορεί να ξεπεράσει και το αντίστοιχο του 2019.

Οι εμπορικές αποθήκες (logistics) συνεχίζουν σταθερά να έχουν μεγάλη ζήτηση, με αποτέλεσμα να εξακολουθεί να σημειώνεται συμπίεση των αποδόσεών τους. Τα αντίστοιχα μισθώματα καταγράφουν μικρές αυξήσεις. Σταδιακά διαφαίνεται και σχετική διαφοροποίηση του προϊόντος με την κατασκευή αποθηκών ιδιαίτερα μεγάλου ύψους (13,5μ), ακόμα και κατασκευές με πράσινη πιστοποίηση.

Η Διοίκηση θα παρακολουθεί τις τάσεις που θα εκδηλωθούν στην αγορά επενδυτικών ακινήτων τους επόμενους μήνες διότι η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής κατάστασης στην Ελλάδα και στις λοιπές χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος μπορεί να επηρεάσει μελλοντικά τις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.

Κίνδυνος ρευστότητας

Τα διαθέσιμα ταμειακά υπόλοιπα και τα πιστωτικά όρια προσφέρουν στον Όμιλο ισχυρή ρευστότητα. Στο πλαίσιο μίας πολιτικής συνετούς οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει να διαχειρίζεται το δανεισμό της (βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο) αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με τον επιχειρησιακό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς στόχους της. Η Εταιρεία εκτιμάει τις χρηματοδοτικές της ανάγκες και τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης στις διεθνείς και εγχώριες χρηματοοικονομικές αγορές και διερευνά τις όποιες ευκαιρίες άντλησης επιπρόσθετων κεφαλαίων μέσω έκδοσης δανεισμού στις εν λόγω αγορές. Η Εταιρεία βρίσκεται σε συζητήσεις με τράπεζες σχετικά με την παροχή πρόσθετων κεφαλαίων για τη διασφάλιση των διαθεσίμων προκειμένου να πραγματοποιήσει το βραχυπρόθεσμο/μεσοπρόθεσμο επενδυτικό της σχέδιο. Στο πλαίσιο αυτό η Εταιρεία την 19 Απριλίου 2022 πρόεβη στη σύναψη ομολογιακού δανείου ποσού έως €75.000 με την Τράπεζα Eurobank A.E. (Σημείωση 17).

Πιστωτικός Κίνδυνος

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Το 63,8% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων προέρχεται από τους εξής μισθωτές: Εθνική Τράπεζα, Σκλαβενίτης, Ελληνικό Δημόσιο, Cosmote και Ιταλικό Δημόσιο και δεν υπήρξε μείωση στα έσοδα από μισθώματα για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022, λόγω της πανδημίας. Επίσης, ο Όμιλος για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου λαμβάνει από μισθωτές, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων, εξασφαλίσεις, όπως ενδεικτικά εγγυήσεις.

Η Διοίκηση λαμβάνοντας υπόψιν τα ανωτέρω καθώς επίσης:

- 1) Την τρέχουσα οικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου,
- 2) Τη διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου,

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- 3) Το γεγονός ότι ακόμη και αν βραχυπρόθεσμα επηρεαστούν αρνητικά ο κύκλος εργασιών και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου, ο επενδυτικός ορίζοντας είναι μακροπρόθεσμος,
- 4) Το γεγονός ότι έχουν διασφαλιστεί τα κεφάλαια που απαιτούνται για την πραγματοποίηση του βραχυπρόθεσμου/μεσοπρόθεσμου επενδυτικού σχεδίου,

έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι η Εταιρεία και ο Όμιλος διαθέτουν επαρκείς πόρους ώστε να συνεχιστεί απρόσκοπτα η επιχειρηματική δραστηριότητα και η υλοποίηση του βραχυπρόθεσμου/μεσοπρόθεσμου επενδυτικού σχεδίου του Ομίλου. Ως αποτέλεσμα, οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας του Ομίλου και της Εταιρείας.

Η Διοίκηση θα συνεχίσει να παρακολουθεί και να αξιολογεί στενά την κατάσταση.

2.3 Πληροφορίες για τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις και τις επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης

Αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων.

Οι στρατιωτικές ενέργειες της Ρωσίας που ξεκίνησαν στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο 2022 επηρέασαν άμεσα την παγκόσμια αγορά η οποία εξακολουθεί να παραμένει ευμετάβλητη. Επίσης, προκάλεσαν σοβαρές συνέπειες στην αγορά ενέργειας και προβληματισμό σχετικά με τις αυξημένες τιμές προϊόντων ιδιαίτερα στην Ευρώπη. Οι σημαντικές οικονομικές κυρώσεις που επιβλήθηκαν στη Ρωσία συνεχίζουν να δημιουργούν νευρικότητα για μια δυνητική εμπλοκή και άλλων χωρών. Παρά το γεγονός ότι είναι αυξημένο το ρίσκο να επηρεαστούν οι αγορές πολύ γρήγορα σε σχέση με το σύνθετες, η αγορά ακινήτων την ημερομηνία της εκτίμησης φαίνεται να λειτουργεί γενικά, καταγράφοντας επαρκείς συναλλαγές πάνω στις οποίες να μπορεί να βασιστούν οι εκτιμήσεις. Στο πλαίσιο αυτό οι εκτιμητές τονίζουν τη σημασία της ημερομηνίας της εκτίμησης.

Ως κυριότερο σημείο που χρήζει προσοχής η Εταιρεία αναγνωρίζει την αύξηση του κατασκευαστικού κόστους ακινήτων. Ωστόσο ο Όμιλος έχει περιορισμένη έκθεση σε έργα ανάπτυξης ακινήτων σε σχέση με το σύνολο του επενδυτικού χαρτοφυλακίου, με την πλειοψηφία αυτών να βρίσκονται σε προχωρημένη φάση ολοκλήρωσης. Παράλληλα έχει καταγραφεί αυξητική τάση στα επίπεδα των μισθωμάτων στους κλάδους της ελληνικής αγοράς ακινήτων στους οποίους δραστηριοποιείται η Εταιρεία και ο Όμιλος με αποτέλεσμα η όποια αύξηση του κατασκευαστικού κόστους να αναμένεται να εξισορροπηθεί ως ένα βαθμό από τα αυξημένα έσοδα από μισθώματα. Συνεπώς δεν αναμένεται να είναι ουσιώδης η επίπτωση στα συνολικά αποτελέσματα του Ομίλου. Αναφορικά με την έναρξη νέων έργων ανάπτυξης, η Εταιρεία είναι σε φάση αναμονής και αξιολόγησης πριν προβεί στην έναρξη εργασιών.

Αναφορικά με την πληθωριστική πίεση, τα έσοδα της εταιρείας από μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή.

Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών του Ομίλου μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει.

Τέλος η Εταιρεία θα εντατικοποιήσει τις ενέργειές της για την υλοποίηση σε επιλέξιμα ακίνητά της «πράσινων» ενεργειακών επενδύσεων (π.χ. εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων στις οροφές αποθηκευτικών χώρων) έτσι ώστε να μειωθεί το ενεργειακό κόστος των μισθωτών της μέσω του περιορισμού της εξάρτησής τους από παραδοσιακές πηγές ενέργειας.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

2.4. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ

2.4.1. Νέα ΔΠΧΑ, διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2022:

- **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων, ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις, IAS 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020 ΔΠΧΑ (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε, περιορισμένου πεδίου, τροποποιήσεις σε πρότυπα, ως κατωτέρω:
 - **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για Χρηματοοικονομικές Αναφορές χωρίς αλλαγή στις λογιστικές απαιτήσεις του προτύπου για συνενώσεις επιχειρήσεων.
 - **ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις απαγορεύουν τη μείωση του κόστους των ενσώματων ακίνητοποιήσεων με ποσά που λαμβάνονται από την πώληση στοιχείων που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.
 - **ΔΛΠ 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τις δαπάνες εκπλήρωσης μιας σύμβασης, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της σύμβασης εάν είναι επαχθής.
 - Μικρές τροποποιήσεις διενεργήθηκαν στις **Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020** στα πρότυπα **ΔΠΧΑ 1- Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**, στο **ΔΠΧΑ 9- Χρηματοοικονομικά Μέσα** και στα ενδεικτικά παραδείγματα που συνοδεύουν το **ΔΠΧΑ 16- Μισθώσεις**.

Οι τροποποιήσεις δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

Οι τροποποιήσεις δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

2.4.2. Νέα Δ.Π.Χ.Α. και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2022:

- **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 Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Ωστόσο, λόγω της πανδημίας Covid-19 το ΣΔΛΠ ανέβαλε την ημερομηνία εφαρμογής κατά ένα έτος, δηλαδή από την 1η Ιανουαρίου 2023, δίνοντας περισσότερο χρόνο στις εταιρείες να προσδιορίσουν τυχόν αλλαγές στην ταξινόμηση των υποχρεώσεων. Οι τροποποιήσεις έχουν στόχο την επίτευξη συνέπειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να καθορίσουν κατά πόσο ο δανεισμός και οι λουπές υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης. Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, ενώ δεν τροποποιούν τις υφιστάμενες απαιτήσεις αναφορικά με την επιμέτρηση ή το χρόνο αναγνώρισης ενός περιουσιακού στοιχείου, υποχρέωσης, εσόδου ή εξόδου ή τις γνωστοποιήσεις επί των στοιχείων αυτών. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις απαιτήσεις ταξινόμησης για το δανεισμό, τον οποίο μπορεί να διακανονίσει μία εταιρεία εκδίδοντας συμμετοχικούς τίτλους. Τον Νοέμβριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε ένα προσχέδιο έκθεσης το οποίο διευκρινίζει την ταξινόμηση των υποχρεώσεων που υπόκεινται σε όρους συμμόρφωσης σε ημερομηνία μεταγενέστερη της περιόδου αναφοράς. Ειδικότερα, το ΣΔΛΠ πρότεινε τροποποιήσεις περιορισμένου πεδίου στο ΔΛΠ 1, οι οποίες αντιστρέφουν τις τροποποιήσεις του 2020 που απαιτούν από τις οντότητες να ταξινομήσουν ως βραχυπρόθεσμες, τις υποχρεώσεις που υπόκεινται σε τήρηση όρων συμμόρφωσης, μόνο εντός των επόμενων δώδεκα μηνών μετά την περίοδο αναφοράς, εάν οι όροι συμμόρφωσης δεν πληρούνται στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι προτάσεις αφορούν στο να παρουσιάζουν οι οντότητες ξεχωριστά τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που υπόκεινται σε τήρηση όρων συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Επιπροσθέτως, θα απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις όταν οι οντότητες δεν τηρούν τους όρους συμμόρφωσης στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι προτάσεις θα τεθούν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμοστούν αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ πρότεινε επίσης, την αναβολή της έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020 αναφορικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες, μέχρι την εφαρμογή των προτάσεων του προσχέδιου έκθεσης. Οι τροποποιήσεις συμπεριλαμβανομένων των προτάσεων του προσχέδιου έκθεσης δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή και ισχύουν για αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και αλλαγές σε λογιστικές εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου. Οι τροποποιήσεις εισάγουν νέο ορισμό της λογιστικής εκτίμησης ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα επιμέτρησης. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες είναι οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και πώς διαφέρουν από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και τις διορθώσεις λαθών. Οι τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- **ΔΛΠ 12 Αναβαλλόμενη φορολογία σχετιζόμενη με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από μια μεμονωμένη συναλλαγή (τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Τον Μάιο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις οι οποίες περιορίζουν το πεδίο εφαρμογής της εξαίρεσης αρχικής αναγνώρισης του ΔΛΠ 12 και καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες πρέπει να αντιμετωπίσουν λογιστικά την αναβαλλόμενη φορολογία σε συναλλαγές όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, η αρχική εξαίρεση αναγνώρισης δεν ισχύει για συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, δημιουργούν ίσες φορολογητέες και εκπεστές προσωρινές διαφορές. Ισχύει μόνο εάν η αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου μίσθωσης και υποχρέωσης μίσθωσης (ή υποχρέωσης παροπλισμού και περιουσιακού στοιχείου παροπλισμού) δημιουργεί προσωρινές διαφορές που δεν είναι ίσες. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς, πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, δεσμευμένες καταθέσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανειακές υποχρεώσεις. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων που ακολουθεί ο Όμιλος επικεντρώνεται στην ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων από τις απρόβλεπτες μεταβολές της αγοράς.

Οι 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 συνάρτηση με τις δημοσιευμένες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

3.2. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων

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

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

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

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

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

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

30 Ιουνίου 2022	Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	1.251.797	1.251.797

31 Δεκεμβρίου 2021	Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	1.253.130	1.253.130

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών

Κατά τη σύνταξη των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, οι σημαντικές εκτιμήσεις και παραδοχές που διενεργήθηκαν από τη Διοίκηση σε σχέση με την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου και τις κύριες πηγές εκτίμησης των αβεβαιοτήτων ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές της Διοίκησης του Ομίλου αναφορικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021. Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2022, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές, οι εκτιμήσεις δεν υπόκεινται σε ουσιώδη εκτιμητική αβεβαιότητα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας

Ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει τους κάτωθι τομείς δραστηριότητας:

Λειτουργικοί Τομείς:

- Καταστήματα/Εμπορικοί Χώροι,
- Τραπεζικά Καταστήματα,
- Γραφεία,
- Λοιπά (τα οποία περιλαμβάνουν αποθηκευτικούς χώρους, ξενοδοχεία, χώρους αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων, χώρους στάθμευσης, οικόπεδα, οικιστικά ακίνητα και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων).

Γεωγραφικοί Τομείς:

- Ελλάδα
- Ιταλία
- Κύπρος
- Λοιπές χώρες¹

Παρατίθεται η πληροφόρηση σύμφωνα με τους ανωτέρω τομείς για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022 και 30 Ιουνίου 2021:

¹ Στις Λοιπές χώρες περιλαμβάνεται η Ρουμανία και η Βουλγαρία

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

A) Λειτουργικοί Τομείς Ομίλου

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2022	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από μισθώματα	15.575	18.204	34.408	5.206	73.393
Λοιπά	-	80	-	-	80
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	15.575	18.284	34.408	5.206	73.473
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	15.672	9.853	27.910	3.764	57.199
Αποτέλεσμα από πώληση ακινήτων επένδυσης	116	-	-	63	179
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(4.112)	(2.049)	(8.487)	(2.996)	(17.644)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(638)	(6)	(46)	(316)	(1.006)
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	(2.041)	(450)	(2.491)
Λοιπά έσοδα	432	-	332	6	770
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	27.045	26.082	52.076	5.277	110.480
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					2.284
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(10.281)
Λειτουργικά Κέρδη					102.483
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					279
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(770)	-	(1.206)	(891)	(2.867)
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					(16.467)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έξοδα					(772)
Κέρδη προ φόρων					82.656
Αναβαλλόμενοι Φόροι	(282)	(17)	(622)	172	(749)
Μη κατανεμημένοι Φόροι					(1.462)
Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες					80.445
Κατανεμημένα κέρδη/(ζημίες) από διακοπείσες δραστηριότητες					-
Μη κατανεμημένες ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες					-
Κέρδη περιόδου					80.445
Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2022					
Ενεργητικό	509.852	447.320	1.229.762	325.602	2.512.536
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					385.236
Σύνολο ενεργητικού					2.897.772
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2022					
Υποχρεώσεις	50.127	3.400	123.735	50.452	227.714
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					1.104.449
Σύνολο υποχρεώσεων					1.332.163

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 30 Ιουνίου 2022	161	81	57.195	15.365	72.802
Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2021	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από μισθώματα	11.330	17.768	31.134	3.264	63.496
Λοιπά	814	40	164	384	1.402
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	12.144	17.808	31.298	3.648	64.898
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	10.735	10.193	35.635	704	57.267
Αποτέλεσμα από πώληση ακινήτων επένδυσης	-	(2)	-	18	16
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.991)	(1.293)	(6.520)	(1.367)	(12.171)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(284)	-	(81)	(419)	(784)
Λοιπά έσοδα	615	-	409	-	1.024
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	20.219	26.706	60.741	2.584	110.250
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					89
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(10.554)
Λειτουργικά Κέρδη					99.785
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					9
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					(12.429)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(759)	-	(1.054)	(1.183)	(2.996)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα					25.566
Κέρδη προ φόρων					109.935
Αναβαλλόμενοι Φόροι	(24)	(1)	429	(522)	(118)
Μη κατανεμημένοι Φόροι					(1.026)
Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες					108.791
Κατανεμημένα κέρδη/(ζημιές) από διακοπείσες δραστηριότητες	186	-	(5)	6.542	6.723
Μη κατανεμημένες ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες					(7.044)
Κέρδη περιόδου					108.470
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021					
Ενεργητικό	487.668	443.969	1.136.259	304.042	2.371.938
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					484.530
Σύνολο ενεργητικού					2.856.468
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021					
Υποχρεώσεις	46.323	1.401	131.744	73.376	252.844
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					1.077.885
Σύνολο υποχρεώσεων					1.330.729

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2021	60.501	31	133.360	45.072	238.964
Β) Γεωγραφικοί Τομείς Ομίλου					
Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2022	Ελλάδα	Ιταλία	Κύπρος	Λοιπές χώρες	Σύνολο
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από μισθώματα	53.634	10.776	5.283	3.700	73.393
Λοιπά	80	-	-	-	80
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	53.714	10.776	5.283	3.700	73.473
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	57.688	(4.467)	2.209	1.769	57.199
Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης	116	63	-	-	179
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(10.627)	(5.815)	(1.108)	(94)	(17.644)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(267)	(420)	(319)	-	(1.006)
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(2.491)	-	-	-	(2.491)
Λοιπά έσοδα	-	710	60	-	770
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	98.133	847	6.125	5.375	110.480
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					2.284
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(10.281)
Λειτουργικά Κέρδη					102.483
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					279
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					(16.467)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.397)	-	-	(470)	(2.867)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έξοδα					(772)
Κέρδη προ φόρων					82.656
Αναβαλλόμενοι Φόροι	-	-	(372)	(377)	(749)
Μη κατανεμημένοι Φόροι					(1.462)
Κέρδη περιόδου					80.445
Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2022					
Ενεργητικό	1.769.632	392.884	244.629	105.391	2.512.536
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					385.236
Σύνολο ενεργητικού					2.897.772
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2022					
Υποχρεώσεις	176.405	4.828	10.419	36.062	227.714
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					1.104.449
Σύνολο υποχρεώσεων					1.332.163
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 30 Ιουνίου 2022	69.621	1.870	1.191	120	72.802

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2021	Ελλάδα	Ιταλία	Κύπρος	Λοιπές χώρες	Σύνολο
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από μισθώματα	46.210	8.462	5.316	3.508	63.496
Λοιπά	1.402	-	-	-	1.402
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	47.612	8.462	5.316	3.508	64.898
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	56.647	1.852	(1.186)	(46)	57.267
Αποτέλεσμα από πώληση ακινήτων επένδυσης	(2)	18	-	-	16
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(8.202)	(2.588)	(1.227)	(154)	(12.171)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(110)	(85)	(589)	-	(784)
Λοιπά έσοδα	-	996	28	-	1.024
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	95.945	8.655	2.342	3.308	110.250
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					89
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(10.554)
Λειτουργικά Κέρδη					99.785
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					9
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					(12.429)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.385)	-	-	(611)	(2.996)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα					25.566
Κέρδη προ φόρων					109.935
Αναβαλλόμενοι Φόροι	-	-	(17)	(101)	(118)
Μη κατανεμημένοι Φόροι					(1.026)
Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες					108.791
Κατανεμημένα κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες			6.723		6.723
Μη κατανεμημένες ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες					(7.044)
Κέρδη περιόδου					108.470
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021					
Ενεργητικό	1.630.784	397.806	239.896	103.452	2.371.938
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					484.530
Σύνολο ενεργητικού					2.856.468
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021					
Υποχρεώσεις	185.256	20.650	9.610	37.328	252.844
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					1.077.885
Σύνολο υποχρεώσεων					1.330.729
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2021	98.668	139.127	1.062	107	238.964

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις αναφέρουμε ότι:

- (α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των τομέων.
- (β) Τα στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα, αποθέματα, ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις και λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.
- (γ) Τα μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού αποτελούνται από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, λογισμικό, συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, συμμετοχές σε κοινοπραξίες, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δεσμευμένες καταθέσεις και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.
- (δ) Οι μη κατανεμημένες υποχρεώσεις την 30 Ιουνίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021 αποτελούνται κυρίως από δανειακές υποχρεώσεις συνολικού ύψους €1.089.777 και €1.066.601, αντίστοιχα.
- (ε) Τα μη κατανεμημένα έσοδα και έξοδα αποτελούνται από αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων, καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, λοιπά έσοδα, λοιπά έξοδα, εταιρική υπευθυνότητα, αναλογία κερδών/(ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες, έσοδα από τόκους, χρηματοοικονομικά έξοδα και φόρους,

Συγκέντρωση σε πελάτες

Από τους μεγαλύτερους μισθωτές του Ομίλου, ήτοι Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (ΕΤΕ), Σκλαβενίτης, Ελληνικό Δημόσιο, Cosmote και Ιταλικό Δημόσιο, μόνο η ΕΤΕ αντιπροσωπεύει άνω του 10% των εσόδων από μισθώματα του Ομίλου. Τα έσοδα από μισθώματα για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €28.011, ήτοι 38,2% (30 Ιουνίου 2021: €27.053, ήτοι 42,6%). Τα έσοδα από μισθώματα της ΕΤΕ περιλαμβάνονται στους λειτουργικούς τομείς Τραπεζικά Καταστήματα (€17.747), Γραφεία (€9.737) και Λοιπά (€527) και στον γεωγραφικό τομέα Ελλάδα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	2.279.958	1.918.015	1.395.169	1.332.779
Προσθήκες:				
- Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	55.735	41.446	49.324	11.940
- Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	105.610	-	-
- Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	7.240	71.033	-	-
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	9.827	20.875	2.114	2.661
- Δικαιώματα χρήσης	817	-	817	-
- Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(120)	(21.550)	-	(21.446)
- Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	(349)	(2.104)	(349)	(2.104)
- Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	49.910	-	-
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	57.199	96.723	47.871	71.339
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	2.410.307	2.279.958	1.494.946	1.395.169

Την 13 Ιανουαρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση πέντε όμορων οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 10,4 χιλ. τ.μ. στο Μαρούσι, Αττική. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €13.767 και η εύλογη αξία τους, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €15.007. Ο σκοπός της απόκτησης είναι η ανάπτυξη, μετά την κατεδάφιση του υφιστάμενου κτηρίου, και η εκμετάλλευση σύγχρονου συγκροτήματος γραφείων με κατ' ελάχιστον περιβαλλοντική πιστοποίηση LEED Gold, το οποίο θα αποτελείται από δύο αυτόνομα και λειτουργικά ανεξάρτητα κτήρια συνολικής επιφάνειας άνω των 17 χιλ. τ.μ.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 18 Απριλίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 80% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών ανήλθε σε €528. Η ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. την 31 Μαΐου 2022 προέβη στην απόκτηση 17 αγροτεμαχίων στον Ασπρόπυργο Αττικής συνολικής επιφάνειας 111 χιλ. τ.μ. επί των οποίων σχεδιάζει την ανέγερση σύγχρονου Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής συνολικής επιφάνειας 39,8 χιλ. τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση των ακινήτων ανήλθε σε €5.856 και η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €7.784. Επιπλέον, η Εταιρεία την 23 Μαΐου 2022 υπέγραψε σύμβαση πώλησης και μεταβίβασης για την απόκτηση του υπολειπόμενου μετοχικού κεφαλαίου της ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. υπό την αναβλητική αίρεση της επιτυχούς ανάπτυξης του Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής. Το τίμημα για την αγορά των μετοχών θα προσδιοριστεί σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της ως άνω σύμβασης με βάση την καθαρή θέση (NAV) της εταιρείας κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής. Τέλος, την 23 Ιουνίου 2022 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά ποσό €6.240 με την έκδοση 1.040.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 (ποσό σε ευρώ) και τιμή διάθεσης €6 (ποσό σε ευρώ) εκάστη. Στην παραπάνω αύξηση ο μέτοχος μειοψηφίας της εταιρείας, άσκησε μερικώς το δικαίωμα προτίμησης του με αποτέλεσμα την 30 Ιουνίου 2022 το ποσοστό της Εταιρείας στην ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. να ανέρχεται σε 97,57% (Σημείωση 8).

Την 6 Ιουνίου 2022 κατακυρώθηκε στην Εταιρεία, μέσω ελεύθερης πώλησης στο πλαίσιο διαδικασίας αναγκαστικής εκτέλεσης ένα πλήρως μισθωμένο κτήριο γραφείων στο Μαρούσι Αττικής, επί των οδών Χειμάρρας 8B και Γραβιάς, συνολικής επιφάνειας 14,1 χιλ. τ.μ. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €35.000 και η εύλογη αξία του, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €34.113.

Την 22 Ιουνίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου και των εταιρικών μεριδίων πέντε εταιρειών στην Ελλάδα, οι οποίες είναι ιδιοκτήτριες εννέα οικιστικών οικοπέδων και ενός υφιστάμενου κτηρίου κατοικιών, το οποίο είναι πλήρως μισθωμένο, με σκοπό την ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων προς πώληση και ενοικίαση. Το τίμημα για την απόκτηση των εταιρειών ανήλθε σε €16.291 λαμβάνοντας υπ' όψιν το τίμημα για τα ακίνητα (ακίνητα επένδυσης και αποθέματα) τα οποία ανήλθε σε €17.250 ενώ η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €18.177. Οι εταιρείες WISE LOUISA M.A.E., ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ και WISE ATHANASSIA Μ.Ι.ΚΕ είναι ιδιοκτήτριες 4 οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 7,2 χιλ. τ.μ. στα οποία θα αναπτυχθούν οικιστικά ακίνητα προς πώληση (αποθέματα). Οι εταιρείες BTR HELLAS Μ.Ι.ΚΕ και BTR HELLAS II Μ.Ι.ΚΕ είναι ιδιοκτήτριες 5 οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 1,7 χιλ. τ.μ. στα οποία θα αναπτυχθούν οικιστικά ακίνητα προς ενοικίαση (ακίνητα επένδυσης) και ενός πλήρως μισθωμένου κτηρίου κατοικιών συνολικής επιφάνειας 1,2 χιλ. τ.μ. το οποίο διαθέτει συνολικά 24 διαμερίσματα (Σημείωση 8).

Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένης μιας πιθανής πώλησης αν οι συνθήκες της αγοράς είναι κατάλληλες. Στο πλαίσιο αυτό την 21 Φεβρουαρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της στην Ελλάδα. Το τίμημα για την πώληση ανήλθε σε €420 και η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €304. Το κέρδος ποσού €116 καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη Σημείωση 17.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή την 30 Ιουνίου 2022 και την 31 Δεκεμβρίου 2021. Πολιτική του Ομίλου είναι να αναγνωρίζει μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή κατά την ημερομηνία της αλλαγής των συνθηκών που προκάλεσαν τη μεταφορά. Κατά τη διάρκεια της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2022 δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Χώρα	Ελλάδα			Ιταλία			Ρουμανία			Κύπρος			Βουλγαρία		30.06.2022
Τομέας	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ¹	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ²	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ³	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Σύνολο	
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
Εύλογη αξία 01.01.2022	737.823	701.963	105.870	70.245	252.150	70.270	1.261	5.561	100.989	46.030	91.307	9.453	87.036	2.279.958	
Προσθήκες:															
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	49.323	6.412	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55.735	
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	7.240	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.240	
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-	-	(120)	-	-	-	-	-	-	-	(120)	
Δικαιώματα χρήσης	-	-	817	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	817	
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες	145	6.081	420	78	1.582	210	19	101	-	108	1.083	-	-	9.827	
Μεταφορά μεταξύ τομέων	(315)	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία	(302)	-	(47)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(349)	
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	24.123	29.676	3.889	(898)	(3.692)	123	160	48	2.083	374	(248)	57	1.504	57.199	
Εύλογη αξία 30.06.2022	761.474	787.358	124.601	69.425	250.040	70.483	1.440	5.710	103.072	46.512	92.142	9.510	88.540	2.410.307	

¹ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει αποθηκευτικούς χώρους, ξενοδοχεία, χώρους αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων, χώρους στάθμευσης, οικιστικά ακίνητα και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

² Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε ξενοδοχείο, οικόπεδο, οικιστικά ακίνητα, χώρους στάθμευσης και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

³ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Κύπρο αφορά σε αποθηκευτικούς χώρους, ξενοδοχείο, οικόπεδο και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η κατηγορία Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα Τομέας	Ελλάδα		Ιταλία		Ρουμανία	Κύπρος	Βουλγαρία	Σύνολο 30.06.2022	Σύνολο Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Σύνολο Τραπεζικά καταστήματα
	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Τραπεζικά καταστήματα	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι			
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3			
Εύλογη αξία 01.01.2022	299.092	438.731	66.675	3.570	1.261	100.989	9.453	919.771	476.209	443.562
Προσθήκες:										
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	83	62	78	-	19	-	-	242	161	81
Μεταφορά μεταξύ τομέων	6.030	(6.345)	-	-	-	-	-	(315)	6.030	(6.345)
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία	(302)	-	-	-	-	-	-	(302)	(302)	-
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	14.615	9.508	(1.083)	185	160	2.083	57	25.525	15.672	9.853
Εύλογη αξία 30.06.2022	319.518	441.956	65.670	3.755	1.440	103.072	9.510	944.921	497.770	447.151

Η κατηγορία Λοιπά αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα Τομέας	Ελλάδα			Ιταλία		Κύπρος			Σύνολο 30.06.2022	Σύνολο		
	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά		Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3				
Εύλογη αξία 01.01.2022	62.593	28.584	14.693	9.280	60.990	8.407	36.745	46.155	267.447	71.000	74.609	121.838
Προσθήκες:												
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	6.412	-	-	-	-	-	-	-	6.412	6.412	-	-
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	7.240	-	-	-	-	-	7.240	-	-	7.240
Δικαιώματα χρήσης	-	-	817	-	-	-	-	-	817	-	-	817
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-	(120)	-	-	-	(120)	-	-	(120)
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	412	4	4	-	210	-	651	432	1.713	412	655	646
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία	-	-	(47)	-	-	-	-	-	(47)	-	-	(47)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	3.093	830	(34)	10	113	20	938	(1.206)	3.764	3.113	1.778	(1.127)
Εύλογη αξία 30.06.2022	72.510	29.418	22.673	9.290	61.193	8.427	38.334	45.381	287.226	80.937	77.042	129.247

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Χώρα Τομέας	Ελλάδα			Ιταλία			Ρουμανία			Κύπρος			Βουλγαρία		31.12.2021
	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ¹	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ²	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ³	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Σύνολο	
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
Εύλογη αξία 01.01.2021	719.972	584.159	71.081	9.620	143.140	51.740	1.230	5.490	99.050	46.305	89.708	9.600	86.920	1.918.015	
Προσθήκες:															
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	3.549	8.390	-	19.620	9.887	-	-	-	-	-	-	-	41.446	
Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	59.490	36.720	9.400	-	-	-	-	-	-	-	105.610	
Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	56.434	14.599	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71.033	
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες	332	14.050	1.314	695	2.895	420	15	88	-	-	1.062	-	4	20.875	
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(10.516)	(10.930)	-	-	-	(104)	-	-	-	-	-	-	-	(21.550)	
Μεταφορά μεταξύ τομέων	619	(4.895)	4.276	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	(759)	-	(1.345)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.104)	
Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	4.090	45.820	-	-	-	-	-	-	-	-	49.910	
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	28.175	59.596	7.555	(3.650)	3.955	(1.073)	16	(17)	1.939	(275)	537	(147)	112	96.723	
Εύλογη αξία 31.12.2021	737.823	701.963	105.870	70.245	252.150	70.270	1.261	5.561	100.989	46.030	91.307	9.453	87.036	2.279.958	

¹ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει αποθηκευτικούς χώρους, ξενοδοχεία, χώρους αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων, χώρους στάθμευσης και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

² Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε ξενοδοχείο, οικόπεδο, οικιστικά ακίνητα, χώρους στάθμευσης και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

³ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Κύπρο αφορά σε αποθηκευτικούς χώρους, ξενοδοχείο, οικόπεδο και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η κατηγορία Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα Τομέας	Ελλάδα		Ιταλία		Ρουμανία	Κύπρος	Βουλγαρία	Σύνολο	Σύνολο	Σύνολο
	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Τραπεζικά καταστήματα	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	31.12.2021	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3			
Εύλογη αξία 01.01.2021	276.960	443.012	6.070	3.550	1.230	99.050	9.600	839.472	391.680	447.792
Προσθήκες:										
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	59.490	-	-	-	-	59.490	59.490	-
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	316	16	695	-	15	-	-	1.042	1.011	31
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(396)	(10.120)	-	-	-	-	-	(10.516)	(396)	(10.120)
Μεταφορά μεταξύ τομέων	5.961	(5.342)	-	-	-	-	-	619	5.961	(5.342)
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	(759)	-	-	-	-	-	-	(759)	(759)	-
Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	4.090	-	-	-	-	4.090	4.090	-
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	17.010	11.165	(3.670)	20	16	1.939	(147)	26.333	15.132	11.201
Εύλογη αξία 31.12.2021	299.092	438.731	66.675	3.570	1.261	100.989	9.453	919.771	476.209	443.562

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η κατηγορία Λοιπά αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα Τομέας	Ελλάδα			Ιταλία		Κύπρος			Σύνολο	Σύνολο		
	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά	31.12.2021	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3				
Εύλογη αξία 01.01.2021	34.822	26.113	10.146	-	51.740	8.172	35.972	45.564	212.529	42.994	62.085	107.450
Προσθήκες:												
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	3.967	-	4.423	9.887	-	-	-	-	18.277	3.967	9.887	4.423
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	-	9.400	-	-	-	9.400	-	-	9.400
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	14.599	-	-	-	-	-	-	-	14.599	14.599	-	-
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	1.262	51	1	-	420	-	1.060	2	2.796	1.262	1.111	423
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-	(104)	-	-	-	(104)	-	-	(104)
Μεταφορά μεταξύ τομέων	-	1.818	2.458	-	-	-	-	-	4.276	-	1.818	2.458
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	(1.345)	-	-	-	-	-	(1.345)	-	-	(1.345)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	7.943	602	(990)	(607)	(466)	235	(287)	589	7.019	8.178	(292)	(867)
Εύλογη αξία 31.12.2021	62.593	28.584	14.693	9.280	60.990	8.407	36.745	46.155	267.447	71.000	74.609	121.838

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά



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

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	319.518	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF)	1.697	6,91% - 11,73%	5,25% - 10,00%
Ελλάδα	Τραπεζικά Καταστήματα	441.956	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	1.958	7,04% - 10,22%	5,50% - 8,50%
Ελλάδα	Γραφεία	787.358	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	4.374	7,32% - 10,70%	5,75% - 9,00%
Ελλάδα	Αποθηκευτικοί χώροι	72.510	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	587	8,81% - 10,50%	7,25% - 8,50%
Ελλάδα	Ξενοδοχεία	29.418	0%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-100% DCF	-	8,75% - 9,94%	7,25% - 8,25%
Ελλάδα	Λοιπά ¹	22.673	0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85%-100% DCF	306	6,72% - 11,94%	4,40% - 10,50%
Ιταλία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	65.670	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	483	5,98% - 9,80%	5,15% - 8,75%
Ιταλία	Τραπεζικά Καταστήματα	3.755	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	18	6,82%	5,15%
Ιταλία	Γραφεία	250.040	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	1.648	6,19% - 10,35%	5,15% - 7,60%
Ιταλία	Ξενοδοχεία	9.290	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	8,85%	6,55%
Ιταλία	Λοιπά ²	51.500	0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	-	5,10%	-
Ιταλία	Λοιπά ³	370	0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης	2	-	4,60%
Ιταλία	Λοιπά ⁴	9.323	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	52	4,00% - 7,53%	7,15%
Ρουμανία	Τραπεζικά Καταστήματα	1.440	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	9	8,85% - 10,48%	7,25% - 8,75%
Ρουμανία	Γραφεία	5.710	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	39	8,85%	7,25%
Κύπρος	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	103.072	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	516	7,40% - 8,74%	5,00% - 6,50%
Κύπρος	Γραφεία	46.512	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	243	7,63% - 9,06%	5,50% - 6,25%
Κύπρος	Αποθηκευτικοί χώροι	8.427	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	44	8,30% - 8,94%	5,75% - 6,00%
Κύπρος	Ξενοδοχεία	38.334	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	9,57% - 10,00%	7,50% - 8,00%
Κύπρος	Λοιπά ⁵	45.381	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF ή 0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	104	7,31% - 16,96%	5,25% - 9,00%
Βουλγαρία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	9.510	0% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης και 100% DCF	122	11,25%	8,25%
Βουλγαρία	Γραφεία	88.540	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	535	10,35%	7,35%
		2.410.307				

¹ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει χώρους αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων, χώρους στάθμευσης, οικιστικά ακίνητα και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

² Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικόπεδο.

³ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικιστικό ακίνητο.

⁴ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε χώρους στάθμευσης και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

⁵ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Κύπρο αφορά σε οικόπεδο και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31 Δεκεμβρίου 2021:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	299.092	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	1.626	6,27% - 10,43%	5,25% - 9,25%
Ελλάδα	Τραπεζικά Καταστήματα	438.731	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	1.984	6,78% - 10,35%	5,50% - 9,00%
Ελλάδα	Γραφεία	701.963	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	3.813	7,08% - 9,85%	5,90% - 8,50%
Ελλάδα	Αποθηκευτικοί χώροι	62.593	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	383	8,37% - 9,81%	7,25% - 8,50%
Ελλάδα	Ξενοδοχεία	28.584	0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85%-100% DCF	-	9,03% - 11,01%	7,75% - 8,50%
Ελλάδα	Λοιπά ¹	14.693	0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85%-100% DCF	274	8,37% - 13,33%	7,25% - 10,00%
Ιταλία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	66.675	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	484	6,20% - 10,00%	5,15% - 8,75%
Ιταλία	Τραπεζικά Καταστήματα	3.570	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	18	6,55%	5,15%
Ιταλία	Γραφεία	252.150	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	1.650	5,95% - 10,40%	5,15% - 7,60%
Ιταλία	Ξενοδοχεία	9.280	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	9,50%	7,00%
Ιταλία	Λοιπά ²	51.000	0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	-	6,40%	-
Ιταλία	Λοιπά ³	470	0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης	2	-	4,60%
Ιταλία	Λοιπά ⁴	9.520	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	52	4,00% - 8,60%	7,15%
Ρουμανία	Τραπεζικά Καταστήματα	1.261	15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF	12	9,25% - 10,75%	7,50% - 9,00%
Ρουμανία	Γραφεία	5.561	15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF	32	9,24% - 9,25%	7,50%
Κύπρος	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	100.989	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	500	6,65% - 8,15%	5,00% - 6,50%
Κύπρος	Γραφεία	46.030	0%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 100% DCF	238	7,15% - 8,14%	5,50% - 6,50%
Κύπρος	Αποθηκευτικοί χώροι	8.407	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	42	7,40% - 7,65%	5,75% - 6,00%
Κύπρος	Ξενοδοχεία	36.745	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	9,25% - 9,90%	8,00%
Κύπρος	Λοιπά ⁵	46.155	0%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-100% DCF ή 0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	100	6,90% - 16,82%	5,25% - 9,00%
Βουλγαρία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	9.453	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	158	10,54%	8,50%
Βουλγαρία	Γραφεία	87.036	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	548	9,60%	7,50%
		2.279.958				

¹ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει χώρους αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων, χώρους στάθμευσης και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

² Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικόπεδο.

³ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικιστικό ακίνητο.

⁴ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε χώρους στάθμευσης και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

⁵ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Κύπρο αφορά σε οικόπεδο και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψη η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000 για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ, οι εκτιμήσεις βασίζονται σε τουλάχιστον δύο μεθόδους.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2022, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει, ήτοι την εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Cushman & Wakefield), από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπο της BNP Paribas Real Estate) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Jones Lang LaSalle) και την εταιρεία «HVS Hospitality Consulting Services S.A.» για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και Βουλγαρίας, η εταιρεία «Jones Lang LaSalle S.p.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία και η Εταιρεία «DRP Consult LTD» για τα ακίνητα στην Βουλγαρία.

Για το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου χρησιμοποιήθηκαν, στη συντριπτική πλειοψηφία των εκτιμήσεων, η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF). Για την αποτίμηση του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, εκτός από τρία (3) ακίνητα, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) κρίθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές ως η πλέον κατάλληλη. Η μέθοδος εισοδήματος και πιο συγκεκριμένα η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) θεωρείται η πλέον ενδεδειγμένη για επενδυτικά ακίνητα η αξία των οποίων εξαρτάται από το εισόδημα που παράγουν, όπως τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου.

Ειδικότερα, για την αποτίμηση των ακινήτων του Ομίλου σε Ελλάδα, Κύπρο και Ρουμανία χρησιμοποιήθηκε σε όλα τα ακίνητα, εκτός από ένα ακίνητο στην Κύπρο όπως αναφέρεται παρακάτω, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και στη συντριπτική πλειοψηφία η συγκριτική μέθοδος. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων (DCF και συγκριτική μέθοδος) έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 80%, 85% ή 100% για τη μέθοδο DCF και 20%, 15% ή 0%, αντίστοιχα, για τη συγκριτική μέθοδο, σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της μεθόδου DCF οφείλεται στο γεγονός ότι αντικατοπτρίζει περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου, συναλλάσσονται στην αγορά.

Για την αποτίμηση του ακινήτου στη Βουλγαρία, το οποίο συνιστά εμπορικό χώρο χρησιμοποιήθηκαν δύο μέθοδοι, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και η μέθοδος κόστους αντικατάστασης. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% για τη DCF και 0% για τη μέθοδο κόστους αντικατάστασης σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της μεθόδου DCF οφείλεται στο γεγονός ότι η μέθοδος αυτή αντικατοπτρίζει περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως το εκτιμώμενο, συναλλάσσονται στην αγορά, ενώ το ακίνητο είναι υπό ανάπτυξη, γεγονός που καθιστά τις υπόλοιπες μεθόδους λιγότερο κατάλληλες.

Αναφορικά με το ακίνητο στην Βουλγαρία το οποίο συνιστά Γραφεία χρησιμοποιήθηκαν δύο μέθοδοι, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και η συγκριτική μέθοδος. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων (DCF και συγκριτική μέθοδος) έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% και 0% αντίστοιχα σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της μεθόδου DCF οφείλεται στο γεγονός ότι αντικατοπτρίζει περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως το εκτιμώμενο, συναλλάσσονται στην αγορά.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Για τα ακίνητα στην Ιταλία, τα οποία συνιστούν εμπορικά ακίνητα (γραφεία και καταστήματα), ξενοδοχεία και λουπά ακίνητα, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές χρησιμοποίησαν δύο μεθόδους, τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών και τη συγκριτική μέθοδο, σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Για το ακίνητο επί της Via Vittoria 12, στη Ferrara, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης και η συγκριτική μέθοδος, σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% για άμεση κεφαλαιοποίηση και 0% για τη συγκριτική μέθοδο. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της μεθόδου DCF/άμεσης κεφαλαιοποίησης, οφείλεται στο γεγονός ότι οι μέθοδοι αυτές αντικατοπτρίζουν περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως τα εκτιμώμενα, συναλλάσσονται στην αγορά και αντιπροσωπεύει την κοινή εκτιμητική πρακτική, ενώ σε κάθε περίπτωση η αξία που προκύπτει με τη συγκριτική μέθοδο είναι πολύ κοντά σε αυτή της μεθόδου των προεξοφλημένων ταμειακών ροών/άμεσης κεφαλαιοποίησης.

Ειδικότερα για το ακίνητο στην περιοχή Torvaianica, στο Δήμο Pomezia, Ρώμη και το ακίνητο ιδιοκτησίας της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited, στην Πάφο, Κύπρος, τα οποία συνιστούν οικοπέδα με δυνατότητα αξιοποίησης, χρησιμοποιήθηκαν δύο μέθοδοι, η υπολειμματική μέθοδος και η συγκριτική μέθοδος σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% για την υπολειμματική μέθοδο και 0% για τη συγκριτική μέθοδο. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της υπολειμματικής μεθόδου οφείλεται στο γεγονός ότι παρέχει τη δυνατότητα να ληφθεί υπόψιν αναλυτικότερο πλάνο ανάπτυξης, κάτι που είναι ιδιαίτερα δύσκολο να γίνει σε άλλη μέθοδο, ενώ σε κάθε περίπτωση η αξία που προκύπτει με τη συγκριτική μέθοδο είναι πολύ κοντά σε αυτή της υπολειμματικής μεθόδου.

Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους €57.199 για τον Όμιλο και καθαρό κέρδος €47.871 για την Εταιρεία (α' εξάμηνο 2021: καθαρό κέρδος €57.267 για τον Όμιλο και καθαρό κέρδος €48.795 για την Εταιρεία) (μη συμπεριλαμβανομένης της καθαρής ζημιάς ποσού €20 την 30 Ιουνίου 2021 από διακοπείσες δραστηριότητες).

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2022 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €124.077 χαμηλότερη ή €137.113 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2022 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €83.758 χαμηλότερη ή €102.413 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2022 η τιμή πώλησης ανά τετραγωνικό της μελλοντικής ανάπτυξης κατοικιών που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου ιδιοκτησίας της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited στην Πάφο, Κύπρος, διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση €18.800 υψηλότερη ή €18.800 χαμηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά 30 Ιουνίου 2022 το κόστος κατασκευής ανά τετραγωνικό της μελλοντικής ανάπτυξης κατοικιών που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου ιδιοκτησίας της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited στην Πάφο, Κύπρος, διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση €11.700 χαμηλότερη ή €11.700 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2022 η τιμή πώλησης/μίσθωσης της μελλοντικής ανάπτυξης που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου στην Ιταλία διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία της θα ήταν κατά εκτίμηση €62.500 υψηλότερη ή αρνητική, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2022 το κόστος κατασκευής της μελλοντικής ανάπτυξης που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου στην Ιταλία διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία της θα ήταν κατά εκτίμηση αρνητική ή €56.000 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Όμιλος	Οικόπεδα και Κτήρια (Διοικητικές Υπηρεσίες)	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Βελτιώσεις σε μισθωμένα ακίνητα τρίτων	Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση & προκαταβολές	Δικαίωμα χρήσης	Σύνολο
Αξία κτήσης							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	9.375	9	1.704	66	1	597	11.752
Προσθήκες	157	-	52	-	-	-	209
Προσθήκες μέσω απόκτησης θυγατρικής	-	-	-	-	-	17	17
Λοιπά	-	-	-	-	-	3	3
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	9.532	9	1.756	66	1	617	11.981
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	(111)	(9)	(552)	(14)	-	(137)	(823)
Αποσβέσεις χρήσεως	(135)	-	(286)	(10)	-	(91)	(522)
Προσθήκες μέσω απόκτησης θυγατρικής	-	-	-	-	-	(4)	(4)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	(246)	(9)	(838)	(24)	-	(232)	(1.349)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	9.286	-	918	42	1	385	10.632
Αξία κτήσης							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	9.532	9	1.756	66	1	617	11.981
Προσθήκες	31	-	22	-	-	-	53
Λοιπά	-	-	-	-	-	(3)	(3)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2022	9.563	9	1.778	66	1	614	12.031
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	(246)	(9)	(838)	(24)	-	(232)	(1.349)
Αποσβέσεις περιόδου	(69)	-	(145)	(5)	-	(46)	(265)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2022	(315)	(9)	(983)	(29)	-	(278)	(1.614)
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2022	9.248	-	795	37	1	336	10.417

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εταιρεία	Οικόπεδα και Κτήρια (Διοικητικές Υπηρεσίες)	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & Λουπός Εξοπλισμός	Δικαίωμα χρήσης	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	9.375	9	1.694	448	11.526
Προσθήκες	157	-	49	-	206
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	9.532	9	1.743	448	11.732
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	(111)	(9)	(546)	(120)	(786)
Αποσβέσεις χρήσεως	(135)	-	(283)	(78)	(496)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	(246)	(9)	(829)	(198)	(1.282)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	9.286	-	914	250	10.450
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	9.532	9	1.743	448	11.732
Προσθήκες	31	-	21	-	52
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2022	9.563	9	1.764	448	11.784
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	(246)	(9)	(829)	(198)	(1.282)
Αποσβέσεις περιόδου	(69)	-	(144)	(39)	(252)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2022	(315)	(9)	(973)	(237)	(1.534)
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2022	9.248	-	791	211	10.250

Η κατηγορία «Οικόπεδα και Κτήρια – Διοικητικές Υπηρεσίες» του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνει το ιδιοχρησιμοποιούμενο για διοικητικές υπηρεσίες ακίνητο της Εταιρείας που βρίσκεται στην οδό Χρυσοσπηλιωτίσσης 9, Αθήνα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Απόκτηση θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις και απόκτηση περιουσιακών στοιχείων)

(α) Επιχειρηματικές συνενώσεις

Την 26 Μαρτίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 80% των μετοχών της εταιρείας CI Global S.a.r.l. SICAF-RAIF (εφεξής «CI Global») με έδρα το Λουξεμβούργο (που οποίο αντιστοιχεί στο 46,2% των οικονομικών δικαιωμάτων της εταιρείας). Η απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της εξαγοράς. Από την απόκτηση της εταιρείας CI Global προέκυψε αρνητική υπεραξία ποσού €8.846 καθώς το τίμημα ήταν χαμηλότερο από την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν, η οποία αναγνωρίστηκε στο κονδύλι «Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2021.

(β) Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων

- Την 18 Απριλίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 80% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών ανήλθε σε €528 εκ των οποίων ποσό €388 έχει καταβληθεί έως την 30 Ιουνίου 2022, ενώ ποσό €140 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2022. Η ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. την 31 Μαΐου 2022 προέβη στην απόκτηση 17 αγροτεμαχίων στον Ασπρόπυργο Αττικής συνολικής επιφάνειας 111 χιλ. τ.μ. επί των οποίων σχεδιάζει την ανέγερση σύγχρονου Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής συνολικής επιφάνειας 39,8 χιλ. τ.μ. Επιπλέον, η Εταιρεία την 23 Μαΐου 2022 υπέγραψε σύμβαση πώλησης και μεταβίβασης για την απόκτηση του υπολειπόμενου μετοχικού κεφαλαίου της ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. υπό την αναβλητική αίρεση της επιτυχούς ανάπτυξης του Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής. Το τίμημα για την αγορά των μετοχών θα προσδιοριστεί σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της ως άνω σύμβασης με βάση την καθαρή θέση (NAV) της εταιρείας

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής. Με την από 23 Ιουνίου 2022 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά ποσό €6.240 το ποσοστό της Εταιρείας στην ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. την 30 Ιουνίου 2022 ανέρχεται σε 97,57% (Σημείωση 9).

Τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων τα οποία αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά την ημερομηνία της απόκτησης ήταν:

	18.04.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	700
Σύνολο ενεργητικού	701
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Δανεισμός	(40)
Λοιπές υποχρεώσεις	(1)
Σύνολο υποχρεώσεων	(41)
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	660
Δικαιώματα μη ελεγχουσών συμμετοχών επί της εύλογης αξίας των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	(132)
Συνολικό τίμημα απόκτησης	528

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

- Την 22 Ιουνίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου και των εταιρικών μεριδίων πέντε εταιρειών στην Ελλάδα, οι οποίες είναι ιδιοκτήτριες εννέα οικιστικών οικοπέδων και ενός υφιστάμενου κτηρίου κατοικιών, το οποίο είναι πλήρως μισθωμένο, με σκοπό την ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων προς πώληση και ενοικίαση. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση των εταιρειών ανήλθε σε €16.291 και έχει καταβληθεί ολοσχερώς. Οι εταιρείες WISE LOUISA M.A.E., ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ και WISE ATHANASSIA Μ.Ι.ΚΕ είναι ιδιοκτήτριες 4 οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 7,2 χιλ. τ.μ. στα οποία θα αναπτυχθούν οικιστικά ακίνητα προς πώληση (αποθέματα). Οι εταιρείες ΒΤR HELLAS Μ.Ι.ΚΕ και ΒΤR HELLAS ΙΙ Μ.Ι.ΚΕ είναι ιδιοκτήτριες 5 οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 1,7 χιλ. τ.μ. στα οποία θα αναπτυχθούν οικιστικά ακίνητα προς ενοικίαση (ακίνητα επένδυσης) και ενός πλήρως μισθωμένου κτηρίου κατοικιών συνολικής επιφάνειας 1,2 χιλ. τ.μ. το οποίο διαθέτει συνολικά 24 διαμερίσματα.

Τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων ανά εταιρεία τα οποία αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά την ημερομηνία της απόκτησης ήταν:

	22.06.2022
WISE LOUISA M.A.E	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Αποθέματα (Σημείωση 12)	5.050
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	579
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	349
Σύνολο ενεργητικού	5.978
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Δανεισμός (Σημείωση 17)	1.000
Λοιπές υποχρεώσεις	332
Σύνολο υποχρεώσεων	1.332
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	4.646
Συνολικό τίμημα απόκτησης	4.646

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.ΙΚΕ	22.06.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Αποθέματα (Σημείωση 12)	2.031
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	177
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	61
Σύνολο ενεργητικού	2.269
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Λοιπές υποχρεώσεις	48
Σύνολο υποχρεώσεων	48
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	2.221
Συνολικό τίμημα απόκτησης	2.221

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

WISE ATHANASIA Μ.ΙΚΕ	22.06.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Αποθέματα (Σημείωση 12)	4.219
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	16
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	203
Σύνολο ενεργητικού	4.438
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Λοιπές υποχρεώσεις	247
Σύνολο υποχρεώσεων	247
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	4.191
Συνολικό τίμημα απόκτησης	4.191

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

BTR HELLAS Μ.ΙΚΕ	22.06.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6)	5.526
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	833
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	75
Σύνολο ενεργητικού	6.434
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Δανεισμός (Σημείωση 17)	1.640
Λοιπές υποχρεώσεις	1.300
Σύνολο υποχρεώσεων	2.940
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	3.494
Συνολικό τίμημα απόκτησης	3.494

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

BTR HELLAS II Μ.ΙΚΕ	22.06.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6)	1.714
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	39
Σύνολο ενεργητικού	1.753
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Λοιπές υποχρεώσεις	14
Σύνολο υποχρεώσεων	14
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	1.739
Συνολικό τίμημα απόκτησης	1.739

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχές σε θυγατρικές

Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
			30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	Ελλάδα	2016 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	2018 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Ήρινα Κτηματική Α.Ε.	Ελλάδα	2017 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2018 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
New Metal Expert Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2018 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων	Ελλάδα	2019 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ILIDA OFFICE S.A.	Ελλάδα	2018 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε.	Ελλάδα	2021	97,57%	-	97,57%	-
BTR HELLAS Μ.Ι.ΚΕ	Ελλάδα	2018 - 2021	100,00%	-	100,00%	-
BTR HELLAS II Μ.Ι.ΚΕ	Ελλάδα	2019 – 2021	100,00%	-	100,00%	-
WISE ATHANASSIA Μ.Ι.ΚΕ	Ελλάδα	2020 – 2021	100,00%	-	100,00%	-
WISE LOUISA Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019 – 2021	100,00%	-	100,00%	-
ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ	Ελλάδα	2018 - 2021	100,00%	-	100,00%	-
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία	2016 – 2021	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%
PNG Properties EAD	Βουλγαρία	2017 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
I & B Real Estate EAD	Βουλγαρία	2016 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Quadratix Ltd.	Κύπρος	2016 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Lasmane Properties Ltd.	Κύπρος	2016 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Aphrodite Springs Public Limited	Κύπρος	2015 – 2021	96,23%	96,23%	96,23%	96,23%
CYREIT AIF Variable Investment Company Plc	Κύπρος	2018 – 2021	88,23%	88,23%	88,23%	88,23%
Letimo Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Elizano Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Artozaco Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Consoly Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Smooland Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Threefield Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Bascot Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Nuca Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Vanemar Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Alomnina Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Kuvena Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Azemo Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Ravenica Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Wiceco Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Lancast Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Rouena Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Allodica Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Vameron Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Orleania Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Primaco Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Arleta Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Panphila Investments Limited	Κύπρος	2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Nash S.r.L.	Ιταλία	2016 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Prodea Immobiliaire SrL.	Ιταλία	2020 – 2021	92,70%	97,56%	92,70%	97,56%
Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF ⁽¹⁾	Λουξεμβούργο	-	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
Picasso Fund ⁽³⁾	Ιταλία	2016 – 2021	80,00%	80,00%	-	-
CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF ⁽¹⁾	Λουξεμβούργο	-	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
Tarvos Fund ⁽⁴⁾	Ιταλία	2016 – 2021	80,00%	80,00%	-	-
Euclide S.r.l. ⁽⁴⁾	Ιταλία	2016 – 2021	80,00%	80,00%	-	-

⁽¹⁾ Η Εταιρεία κατέχει το 80% του μετοχικού κεφαλαίου των εταιρειών Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF και CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF που αντιστοιχεί στο 46,2% των οικονομικών δικαιωμάτων των εν λόγω εταιρειών.

⁽²⁾ Οι εν λόγω εταιρείες είναι 100% θυγατρικές της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company Plc.

⁽³⁾ Η εταιρεία Picasso Fund είναι 100% θυγατρική της εταιρείας Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

⁽⁴⁾ Οι εταιρείες *Tarvos Fund* και *Euclide S.r.l.* είναι 100% θυγατρικές της εταιρείας *CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF*.

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι χρήσεις 2016 έως 2020 της εταιρείας Καρόλου έχουν ελεγχθεί 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. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2021 δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Οι χρήσεις 2018 έως 2020 των εταιρειών Ήρινα Κτηματική Α.Ε και Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε. και ILIDA OFFICE S.A. έχει 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. Η χρήση 2018 της εταιρείας ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε. δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τη χρήση αυτή 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 της εταιρείας. Οι χρήσεις 2019 και 2020 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 το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχε επιφυλάξεις. Οι χρήσεις 2019 και 2020 της εταιρείας Panterra Α.Ε. 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 το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχε επιφυλάξεις. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος των ανωτέρω εταιρειών από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2021 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.

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

Κόστος Συμμετοχών	30.06.2022	31.12.2021
Nash S.r.L.	53.160	52.870
Egnatia Properties S.A.	20	20
Quadratix Ltd.	10.802	10.802
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	4.147	4.147
PNG Properties EAD	441	441
Lasmane Properties Ltd.	16.010	13.710
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε.	22.200	22.200
Ήρινα Κτηματική Α.Ε.	5.174	11.174
I & B Real Estate EAD	40.142	40.142
Aphrodite Springs Public Limited	7.109	7.109
CYREIT AIF Variable Investment Company Plc	140.437	140.437
ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε.	3.012	3.012
Prodea Immobiliaire SrL.	10.581	10.093
ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε.	1.558	1.558

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

New Metal Expert M.A.E.	15.183	15.183
Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων	51.938	51.938
ILIDA OFFICE S.A.	10.886	10.886
Panphila Investments Limited	100	100
Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF	41.512	41.512
CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF	25.225	25.225
ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε.	6.732	-
BTR HELLAS M.IKE	6.663	-
BTR HELLAS II M.IKE	2.040	-
WISE ATHANASSIA M.IKE	5.091	-
WISE LOUISA M.A.E.	4.646	-
ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 M.IKE	3.020	-
Σύνολο	487.829	462.559

Εντός του πρώτου εξαμήνου 2022 η Εταιρεία εισέφερε κεφάλαιο συνολικού ποσού €290 στην εταιρεία Nash S.r.L.

Την 17 Μαρτίου 2022 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας Lasmane Properties Ltd. αποφάσισε την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €2.300 με την έκδοση 2.300.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €).

Την 23 Μαρτίου 2022 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας Ήρινα Κτηματική Α.Ε. αποφάσισε τη μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €6.000 με την ακύρωση 600.000 κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 εκάστης (ποσό σε €).

Την 18 Απριλίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 80% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών ανήλθε σε €528 εκ των οποίων ποσό €388 έχει καταβληθεί έως την 30 Ιουνίου 2022, ενώ ποσό €140 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2022. Η ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. την 31 Μαΐου 2022 προέβη στην απόκτηση 17 αγροτεμαχίων στον Ασπρόπυργο Αττικής συνολικής επιφάνειας 111 χιλ. τ.μ. επί των οποίων σχεδιάζει την ανέγερση σύγχρονου Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής συνολικής επιφάνειας 39,8 χιλ. τ.μ. Επιπλέον, η Εταιρεία την 23 Μαΐου 2022 υπέγραψε σύμβαση πώλησης και μεταβίβασης για την απόκτηση του υπολειπόμενου μετοχικού κεφαλαίου της ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. υπό την αναβλητική αίρεση της επιτυχούς ανάπτυξης του Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής. Το τίμημα για την αγορά των μετοχών θα προσδιοριστεί σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της ως άνω σύμβασης με βάση την καθαρή θέση (NAV) της εταιρείας κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής. Τέλος, την 23 Ιουνίου 2022 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά ποσό €6.240 με την έκδοση 1.040.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 (ποσό σε ευρώ) και τιμή διάθεσης €6 (ποσό σε ευρώ) εκάστη. Στην παραπάνω αύξηση η Εταιρεία συνεισέφερε ποσό €6.204 καθώς ο μέτοχος μειοψηφίας της εταιρείας άσκησε μερικώς το δικαίωμα προτίμησης του με αποτέλεσμα την 30 Ιουνίου 2022 το ποσοστό της Εταιρείας στην ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. να ανέρχεται σε 97,57%.

Την 28 Απριλίου 2022 η Εταιρεία εισέφερε κεφάλαιο συνολικού ποσού €488 στην εταιρεία Prodea Immobiliare S.r.L. Την 12 Μαΐου 2022 η Prodea Immobiliare S.r.L. προέβη σε αύξηση των εταιρικών της μεριδίων κατά €500, στην οποία η Εταιρεία δεν συμμετείχε και καλύφθηκε εξ' ολοκλήρου από τον άλλο μέτοχο, με αποτέλεσμα το ποσοστό της συμμετοχής της Εταιρείας στην Prodea Immobiliare S.r.L να ανέλθει σε 92,7%.

Την 22 Ιουνίου 2022 η Γενική Συνέλευση των Εταίρων της εταιρείας BTR HELLAS II M.IKE αποφάσισε την αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου κατά €300 με την έκδοση 30.000 νέων εταιρικών μεριδίων ονομαστικής αξίας €10 έκαστο (ποσό σε €). Το ποσό εμφανίζεται στο κονδύλι «Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2022 και καταβλήθηκε την 1 Ιουλίου 2022.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 22 Ιουνίου 2022 η Γενική Συνέλευση των Εταίρων της εταιρείας BTR HELLAS Μ.Ι.ΚΕ αποφάσισε την αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου κατά €3.169 με την έκδοση 316.910 νέων εταιρικών μεριδίων ονομαστικής αξίας €10 έκαστο (ποσό σε €). Ποσό €1.204 καταβλήθηκε την ίδια ημέρα ενώ ποσό €1.965 εμφανίζεται στο κονδύλι «Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2022 και καταβλήθηκε την 1 Ιουλίου 2022.

Την 22 Ιουνίου 2022 η Γενική Συνέλευση των Εταίρων της εταιρείας ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ αποφάσισε την αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου κατά €800 με την έκδοση 80.000 νέων εταιρικών μεριδίων ονομαστικής αξίας €10 έκαστο (ποσό σε €). Το ποσό εμφανίζεται στο κονδύλι «Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2022 και καταβλήθηκε την 1 Ιουλίου 2022.

Την 22 Ιουνίου 2022 η Γενική Συνέλευση των Εταίρων της εταιρείας WISE ATHANASIA Μ.Ι.ΚΕ αποφάσισε την αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου κατά €900 με την έκδοση 90.000 νέων εταιρικών μεριδίων ονομαστικής αξίας €10 έκαστο (ποσό σε €). Το ποσό εμφανίζεται στο κονδύλι «Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2022 και καταβλήθηκε την 1 Ιουλίου 2022.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες

Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
			30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
ΕΠ Χανίων Α.Ε.	Ελλάδα	2016 – 2021	40%	40%	40%	40%
RINASCITA Α.Ε.	Ελλάδα	2018 – 2021	35%	35%	35%	35%
PIRAEUS TOWER Α.Ε.	Ελλάδα	2020 – 2021	30%	30%	30%	30%
MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited	Κύπρος	2018 – 2021	25%	25%	25%	25%
ΟΥΡΑΝΙΑ Επενδυτική Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2020 – 2021	35%	35%	35%	35%
IQ HUB Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019 – 2021	35%	35%	35%	35%
Five Lakes Fund	Ιταλία	-	75%	-	75%	-

Αξία Συμμετοχών	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες				
ΕΠ Χανίων Α.Ε.	2.025	4.869	1.542	4.180
RINASCITA Α.Ε.	3.258	2.947	2.143	2.143
PIRAEUS TOWER Α.Ε.	2.186	2.483	2.280	2.280
MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited	79.103	86.208	64.153	74.153
ΟΥΡΑΝΙΑ Επενδυτική Μ.Α.Ε.	2.502	2.644	1.934	1.934
IQ HUB Μ.Α.Ε.	5.095	5.821	2.606	2.606
Five Lakes Fund	27.366	-	27.487	-
Σύνολο	121.535	104.972	102.145	87.296

Την 18 Φεβρουαρίου 2022 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας ΕΠ Χανίων Α.Ε. αποφάσισε τη μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €6.595 με μείωση της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής κατά €53 (ποσό σε €), ήτοι από €63 (ποσό σε €) σε €10 (ποσό σε €). Η Εταιρεία εισέπραξε ποσό €2.638, κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της ΕΠ Χανίων Α.Ε.

Την 31 Μαΐου 2022 οι μέτοχοι της MHV ενέκριναν την μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας συνολικού ύψους €40.000, μέσω ρευστοποίησης 40.000 εξαγοράσιμων προνομιούχων μετοχών αξίας €1 εκάστη. Η Εταιρεία, κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της MHV, εισέπραξε ποσό ύψους €10.000.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 26 Ιουνίου 2022, συστάθηκε στην Ιταλία η εταιρεία Fondo Five Lakes – Real Estate reserved closed-end Fund (Italian Real Estate Reserved AIF) (εφεξής «Five Lakes»). Την 30 Ιουνίου 2022 το εταιρικό της κεφάλαιο ανέρχεται σε €36.650 και διαιρείται σε 3.665 εταιρικά μερίδια αξίας €10. Η Εταιρεία κατέχει το 75% των εταιρικών της μεριδίων ποσού €27.487 εκ των οποίων ποσό €26.987 έχει ήδη καταβληθεί ενώ ποσό €500 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2022 ενώ έχει δεσμευτεί να καταβάλει επιπλέον ποσό €11.513, κατ' αναλογία της συμμετοχής της στην Five Lakes, με την έκδοση νέων εταιρικών μεριδίων (συνολική επένδυση €39.000). Η επένδυση αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία. Μεταγενέστερα της 30 Ιουνίου 2022, η Five Lakes ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός ξενοδοχείου στην Ιταλία (Σημείωση 31).

Κατά την 30 Ιουνίου 2022 σε επίπεδο Ομίλου προέκυψε ζημιά από το αποτέλεσμα των συμμετοχών σε κοινοπραξίες συνολικού ποσού €772 ως ακολούθως:

- Κέρδος ποσού €410 από την MHV
- Κέρδος ποσού €311 από την RINASCITA A.E.
- Ζημιά ποσού €297 από την PIRAEUS TOWER A.E
- Ζημιά ποσού €206 από την ΕΠ Χανίων Α.Ε.
- Ζημιά ποσού €726 από την IQ HUB M.A.E.
- Ζημιά ποσού €142 από την ΟΥΡΑΝΙΑ Επενδυτική Μ.Α.Ε.
- Ζημιά ποσού €122 από την Five Lakes

Επιπλέον στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022 καταχωρήθηκαν λοιπά εισοδήματα από τη συμμετοχή στην κοινοπραξία MHV ποσού €2.486.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Εμπορικές απαιτήσεις	45.477	58.959	38.447	51.172
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 30)	13	17	13	17
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	8.347	8.368	2.194	2.645
Προπληρωθέντα έξοδα	7.790	5.072	5.924	4.274
Λοιπές απαιτήσεις	17.904	17.756	16.047	15.936
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 30)	175	11.250	35.980	27.575
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(3.770)	(2.727)	(1.303)	(880)
Σύνολο	75.936	98.695	97.302	100.739

Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού ο Όμιλος και η Εταιρεία διενεργούν έλεγχο απομείωσης των απαιτήσεων. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, αποφάσισε το σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς. Από τον σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς προέκυψε συνολική ζημιά €1.043 για τον Όμιλο και €423 για την Εταιρεία για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022. Τα εν λόγω ποσά περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2022.

Την 30 Ιουνίου 2022 στις εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €30.774 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση του 20% της συμμετοχή στην Picasso Lux τον Μάρτιο του 2021.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2022 περιλαμβάνουν ποσό ύψους €812 και €653 αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2021: €793 για τον Όμιλο και €647 για την Εταιρεία αντίστοιχα) αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης βάσει ορισμένων μισθωτικών συμβάσεων. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

Η μείωση των λοιπών απαιτήσεων από συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2022 σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2021 οφείλεται κυρίως στην είσπραξη ποσού €11.250 την 11 Φεβρουαρίου 2022, το οποίο αφορούσε στην απαίτηση της Εταιρείας από τη μείωση μετοχικού κεφαλαίου της ΜΗV.

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας από το Ελληνικό Δημόσιο αφορούν κυρίως σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου («ΦΣΚ») συνολικού ύψους €1.752 τον οποίο κατέβαλε η Εταιρεία στις 16 Σεπτεμβρίου 2014 και 17 Σεπτεμβρίου 2014. Κατά την καταβολή του εν λόγω φόρου, η Εταιρεία διατύπωσε ρητή επιφύλαξη περί της υποχρεώσεώς της για την καταβολή του φόρου αυτού ζητώντας ταυτόχρονα τη νομιμότοκη επιστροφή του ποσού αυτού ως αχρεωστήτως καταβληθέντος, καθώς λόγω της παρ. 1 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, «οι εκδιδόμενες από εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία μετοχές, καθώς και η μεταβίβαση ακινήτων προς αυτή απαλλάσσονται παντός φόρου, τέλους, τέλους χαρτοσήμου, εισφοράς, δικαιώματος ή οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων». Αναφορικά με την καταβολή του ως άνω φόρου, λόγω της σιωπής της Αρχής επί τρίμηνο, οπότε και απόρριψης σιωπηρώς της αίτησης επιστροφής φόρου, η Εταιρεία προέβη σε προσφυγές. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων και στο γεγονός ότι την 27 Μαΐου 2020 η Εταιρεία εισέπραξε το ποσό των €5.900 που αφορούσε σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου ο οποίος είχε καταβληθεί την 14 Απριλίου 2010, εκτιμά ότι η επιστροφή του υπολοίπου ποσού το οποίο αφορά σε ΦΣΚ είναι κατ' ουσίαν βέβαιη.

Η ανάλυση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Προκαταβολές για απόκτηση εταιρειών	15.257	14.585	15.257	14.585
Λοιπά	2.647	3.171	790	1.351
Σύνολο	17.904	17.756	16.047	15.936

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Αποθέματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Οικόπεδο υπό ανάπτυξη	4.517	4.517	4.517	4.517
Κτήριο γραφείων υπό ανέγερση	41.136	33.439	-	-
Οικιστικά ακίνητα υπό ανάπτυξη	11.300	-	-	-
Απομείωση αποθεμάτων	(5.131)	(2.640)	-	-
Σύνολο	51.822	35.316	4.517	4.517

Την 22 Ιουνίου 2022 ο Όμιλος απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας WISE LOUISA M.A.E. και του 100% των εταιρικών μεριδίων των εταιρειών ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ και WISE ATHANASIA Μ.Ι.ΚΕ, οι οποίες είναι ιδιοκτήτριες οικοπέδων στα οποία θα αναπτυχθούν οικιστικά ακίνητα προς πώληση (Σημείωση 8). Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε €11.300 (Σημείωση 8), ενώ η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης και κατά την 30 Ιουνίου 2022, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές ανερχόταν σε €11.011.

Η απομείωση αποθεμάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022 ανήλθε σε €2.491 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Κατάστασης Αποτελεσμάτων του Ομίλου για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Ταμείο	4	4	1	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	205.695	304.628	156.899	256.631
Σύνολο	205.699	304.632	156.900	256.632

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

Την 30 Ιουνίου 2022 στις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται δεσμευμένα ποσά ύψους €6.720 και €1.956 αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2021: €7.063 για τον Όμιλο και €2.163 για την Εταιρεία, αντίστοιχα), σύμφωνα με τα οριζόμενα σε δανειακές συμβάσεις.

Συμφωνία με κατάσταση ταμειακών ροών	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Ταμείο	4	3	1	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	205.695	67.571	156.899	34.049
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα σχετιζόμενα με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	4.258	-	-
Σύνολο	205.699	71.832	156.900	34.050

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο

Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021	Αρ. Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Όμιλος Υπέρ το άρτιο	Εταιρεία
		255.494.534	692.390	15.890

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 30 Ιουνίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε €692.390 διαιρούμενο συνολικά σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €2,71 εκάστη.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Τακτικό αποθεματικό	40.171	35.896	38.696	34.798
Ειδικό αποθεματικό	323.987	323.987	323.987	323.987
Αποθεματικά αναπροσαρμογής	2.628	142	214	214
Λοιπά αποθεματικά	486	578	(18)	(18)
Σύνολο	367.272	360.603	362.879	358.981

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

Το ειδικό αποθεματικό ύψους €323.987 αφορά στην απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 3 Αυγούστου 2010 να καταχωρηθεί η διαφορά μεταξύ της εύλογης και της φορολογικής αξίας των εισφερθέντων από την ΕΤΕ ακινήτων κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2009, η οποία (διαφορά) γεννήθηκε κατά τη σύστασή της.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Μη ελέγχουσες συμμετοχές

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του Ομίλου ανέρχονται την 30 Ιουνίου 2022 σε €129.262 (31 Δεκεμβρίου 2021: €129.659) και προέρχονται από τις εταιρείες Aphrodite Springs Public Limited (ASPL), CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (CYREIT), Prodea Immobiliare S.r.L., Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF (Picasso Lux), CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF (CI Global) και Θριασεύς Α.Ε.

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές αντιπροσωπεύουν το 3,77% επί των ιδίων κεφαλαίων της ASPL, το 11,77% επί των ιδίων κεφαλαίων της CYREIT, το 7,3% επί των ιδίων κεφαλαίων της Prodea Immobiliare S.r.L., το 53,8% επί των ιδίων κεφαλαίων των Picasso Lux και CI Global και το 2,43% της Θριασεύς Α.Ε..

Την 31 Δεκεμβρίου 2021 στις μη ελέγχουσες συμμετοχές περιλαμβάνονται οι εταιρείες Aphrodite Springs Public Limited (ASPL), CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (CYREIT), Prodea Immobiliare S.r.L., Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF (Picasso Lux) και CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF (CI Global). Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές αντιπροσωπεύουν το 3,77% επί των ιδίων κεφαλαίων της ASPL, το 11,77% επί των ιδίων κεφαλαίων της CYREIT, το 2,44% επί των ιδίων κεφαλαίων της Prodea Immobiliare S.r.L. και το 53,8% επί των ιδίων κεφαλαίων των Picasso Lux και CI Global.

Τα βασικά οικονομικά στοιχεία των εταιρειών αυτών παρουσιάζονται παρακάτω, πριν από την απαλοιφή διεταιρικών υπολοίπων και συναλλαγών:

Συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης 30 Ιουνίου 2022	CYREIT	Picasso Lux	CI Global	Λοιπές εταιρείες	Σύνολο
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	174.602	222.475	106.700	41.508	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	15.797	9.228	3.936	1.482	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(5.304)	(296)	(938)	(3.153)	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(5.010)	(103.279)	(39.192)	(5.299)	
Ίδια κεφάλαια	180.085	128.128	70.506	34.538	
Ίδια κεφάλαια που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	21.196	68.933	37.584	1.549	129.262

Συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης 31 Δεκεμβρίου 2021	CYREIT	Picasso Lux	CI Global	Λοιπές εταιρείες	Σύνολο
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	172.403	225.015	107.389	34.280	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	13.429	15.759	3.707	467	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(4.966)	(291)	(921)	(3.273)	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(1.125)	(112.406)	(37.532)	(5.206)	
Ίδια κεφάλαια	179.741	128.077	72.643	26.268	
Ίδια κεφάλαια που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	21.155	68.905	38.734 ¹	865	129.659

Συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2022	CYREIT	Picasso Lux	CI Global	Λοιπές εταιρείες
Κύκλος Εργασιών	4.479	6.873	3.690	212
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου	4.344	52	(2.136)	370
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	511	28	(1.149)	(1)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	436	-	-	-

¹ Στα Ίδια Κεφάλαια που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές δεν συμπεριλαμβάνεται ποσό €1.000 που εισφέρθηκε από τους μετόχους σε ειδικό αποθεματικό κατά αναλογία των ονομαστικών ποσοστών συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο της CI Global.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2021

	AHRL	Picasso Lux	CI Global	Λοιπές εταιρείες
Κύκλος Εργασιών	10.681	3.559	1.729	4.519
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου	(1.737)	(81)	2.275	2.059
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	(695)	(44)	1.224	232
Μερίσματα πληρωθέντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-	-	471

Συνοπτική κατάσταση ταμειακών ροών για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2022

	CYREIT	Picasso Lux	CI Global	Λοιπές εταιρείες
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) λειτουργικές δραστηριότητες	2.482	8.025	1.968	(514)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες	(540)	(12.566)	(1.231)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(436)	-	(624)	1.000
Καθαρή αύξηση/(μείωση) διαθεσίμων και ταμειακών ισοδύναμων	1.506	(4.541)	113	486

Συνοπτική κατάσταση ταμειακών ροών για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2021

	AHRL	Picasso Lux	CI Global	Λοιπές εταιρείες
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) λειτουργικές δραστηριότητες	4.334	(408)	(137)	1.411
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες	(166)	(19)	(1.866)	(2)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(2.798)	(1.120)	(312)	(411)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) διαθεσίμων και ταμειακών ισοδύναμων	1.370	(1.547)	(2.315)	998

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Δανειακές Υποχρεώσεις

Όλα τα δάνεια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με εξαίρεση το «πράσινο» ομολογιακό δάνειο το οποίο έχει σταθερό επιτόκιο. 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.

Την 11 Φεβρουαρίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε στην ολική αποπληρωμή του από 18.04.2019 ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Κύπρου ποσού €27.600, το οποίο απεικονιζόταν στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Την 24 Μαρτίου 2022 η εταιρεία Ήρινα Κτηματική Α.Ε. προέβη στη σύναψη ομολογιακού δανείου ποσού έως €9.000 με την Άλφα Τράπεζα Α.Ε. Το δάνειο είναι διάρκειας 6 ετών με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,55% ετησίως. Το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή υφιστάμενων λοιπών δανειακών υποχρεώσεων και για την εξυπηρέτηση γενικών επιχειρηματικών αναγκών της εταιρείας. Την 20 Απριλίου 2022 εκταμιεύθηκε ποσό €8.500 εκ των οποίων ποσό €3.295 χρησιμοποιήθηκε την ίδια μέρα για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων.

Την 19 Απριλίου 2022 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη ομολογιακού δανείου ποσού έως €75.000 με την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. Το δάνειο είναι διάρκειας 5 ετών με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,60% ετησίως. Το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή υφιστάμενων λοιπών δανειακών υποχρεώσεων και για την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων. Έως την 30 Ιουνίου 2022 έχει εκταμιευθεί ποσό €20.460.

Στο πλαίσιο μίας πολιτικής συνετούς οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει να διαχειρίζεται το δανεισμό της (βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο) αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με το επιχειρησιακό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς στόχους της. Η Εταιρεία εκτιμάει τις χρηματοδοτικές της ανάγκες και τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης στις διεθνείς και εγχώριες χρηματοοικονομικές αγορές και διερευνά τις όποιες ευκαιρίες άντλησης επιπρόσθετων κεφαλαίων μέσω έκδοσης δανεισμού στις εν λόγω αγορές.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Μακροπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	1.032.761	1.004.541	994.366	974.227
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	45.649	45.209	-	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	1.078.410	1.049.750	994.366	974.227
Βραχυπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	4.573	32.798	3.693	31.958
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	168.814	170.582	25.051	25.020
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	173.387	203.380	28.744	56.978
Σύνολο	1.251.797	1.253.130	1.023.110	1.031.205

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 30 Ιουνίου 2022 ποσό €4.011 και €3.838 αντίστοιχα, το οποίο αφορά σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων (31 Δεκεμβρίου 2021: ποσό €4.099 για τον Όμιλο και την Εταιρεία) και επίσης ποσό €409 για τον Όμιλο και €51 για την Εταιρεία, που αφορά σε δεδουλευμένους τόκους λοιπών δανειακών υποχρεώσεων (31 Δεκεμβρίου 2021: ποσό €688 για τον Όμιλο και €20 για την Εταιρεία, αντίστοιχα).

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Έως 1 έτος	173.387	203.380	28.744	56.978
Από 1 έως 5 έτη	463.906	654.781	420.682	612.212
Πάνω από 5 έτη	614.504	394.969	573.684	362.015
Σύνολο	1.251.797	1.253.130	1.023.110	1.031.205

Οι συμβατικές ημερομηνίες επαναποτίμησης περιορίζονται σε περίοδο διάρκειας έως και 6 μηνών.

Το μέσο πραγματικό επιτόκιο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου ανέρχεται σε 2,63% (31 Δεκεμβρίου 2021: 2,66%) και η μέση σταθμισμένη υπολειπόμενη διάρκεια των δανείων είναι 4,4 έτη.

Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά του, αφού τα δάνεια είναι στο λειτουργικό νόμισμα, με εξαίρεση το δάνειο της θυγατρικής εταιρείας I&B Real Estate EAD με έδρα τη Βουλγαρία το οποίο είναι σε ξένο νόμισμα (BGN), η ισοτιμία του οποίου είναι κλειδωμένη από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.

Παρατίθενται οι εξασφαλίσεις που έχουν δοθεί για τα δάνεια του Ομίλου συμπεριλαμβανόμενων των εξασφαλίσεων επί των ακινήτων:

- Επί 45 ακινήτων στην Ελλάδα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ποσό €360.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2022 σε €183.010 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €435.072.
- Επί 23 ακινήτων στην Ελλάδα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. για ποσό €120.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2022 σε €59.775 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €103.731.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- Επί 33 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. για ποσό €144.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2022 σε €113.528 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €245.938.
- Επί 3 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. για ποσό €24.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2022 σε €19.429 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €37.806.
- Επί 84 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. για ποσό €336.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2022 σε €221.445 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €361.268.
- Επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (διαχειριστικών και επενδυτικών) έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της από 12 Απριλίου 2019 σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού €90.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2022 σε €90.000.
- Τέσσερα ακίνητα του Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Banca IMI S.p.A. για ποσό €204.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2022 σε €87.720 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €181.650.
- Εννέα ακίνητα του Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Intesa SanPaolo S.p.A. για ποσό €19.700. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2022 σε €8.750 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €19.725.
- Το ακίνητο της θυγατρικής Quadratrix Ltd. βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €16.500. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Quadratrix Ltd. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου, για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Σκλαβενίτης Κύπρου Λίμιτεδ και τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας βαρύνονται με κυμαινόμενη επιβάρυνση υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. Σημειώνεται επίσης ότι η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratrix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2022 σε €11.688 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €28.573.
- Δύο ακίνητα της θυγατρικής Egnatia Properties S.A. βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €6.405. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Egnatia Properties S.A. όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2022 σε €5.918 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €7.150.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής Ήρινα Κτηματική Α.Ε. βαρύνεται με προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζα Α.Ε. για ποσό €11.700. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Ήρινα Κτηματική Α.Ε. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Άλφα Τράπεζα Α.Ε. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2022 σε €8.500 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €19.031.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- Ένα ακίνητο της θυγατρικής I&B Real Estate EAD βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για ποσό €29.970. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας I&B Real Estate EAD έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης και έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της I&B Real Estate όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2022 σε €29.970 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €88.540.
- Δέκα ακίνητα του Tarvos Fund βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της τράπεζας JPMorgan Chase Bank National Association για ποσό €93.600. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2022 σε €34.078 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €106.060.
- Επί του ακινήτου της εταιρείας ILIDA OFFICE S.A. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Eurobank A.E. για ποσό €54.158. Επιπλέον επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας ILIDA OFFICE S.A. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της τράπεζας Eurobank A.E. και έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της ILIDA OFFICE S.A όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2022 σε €30.657 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €46.695.
- Επί 9 ακινήτων της Εταιρείας στην Ελλάδα μεταγενέστερα της 30 Ιουνίου 2022 έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Eurobank A.E. για ποσό €90.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2022 σε €20.460 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €49.190.
- Επί 2 ακινήτων της εταιρείας BTR HELLAS M.IKE έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. για ποσό €2.370. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2022 σε €1.650 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €3.071.
- Επί του ακινήτου της εταιρείας WISE LOUISA A.E. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Optima bank A.E. για ποσό €1.800. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2022 σε €1.000 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €5.070.
- Επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Panterra A.E. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει των συμβάσεων πίστωσης με αλληλόχρεο που έχει συνάψει η εταιρεία με την Άλφα Τράπεζας Α.Ε. Το υπόλοιπο της δανειακής υποχρέωσης την 30 Ιουνίου 2022 ανέρχεται σε €8.000.

Σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, ο Όμιλος πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Σημειώνεται ότι καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2022 και κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

Το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022 και για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε €1.261.337 και €1.263.941, αντίστοιχα. Παρατίθεται πίνακας με τις εξασφαλισμένες και μη εξασφαλισμένες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου για την 30 Ιουνίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

30.06.2022	Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις	Μη	Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις
		Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις	
Δανειακές υποχρεώσεις (μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες)	955.019	296.778	1.251.797
Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων εξόδων δανείων	4.554	7.070	11.624
Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων κερδών από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	2.336	-	2.336
Μείον: δεδουλευμένοι χρεωστικοί τόκοι δανείων	(1.332)	(3.088)	(4.420)
Ανεξόφλητο κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων	960.577	300.760	1.261.337

31.12.2021	Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις	Μη	Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις
		Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις	
Δανειακές υποχρεώσεις (μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες)	956.913	296.217	1.253.130
Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων εξόδων δανείων	4.993	7.649	12.642
Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων κερδών από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	2.956	-	2.956
Μείον: δεδουλευμένοι χρεωστικοί τόκοι δανείων	(1.642)	(3.145)	(4.787)
Ανεξόφλητο κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων	963.220	300.721	1.263.941

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Προμηθευτές	18.920	26.224	6.439	4.987
Φόροι – Τέλη	14.701	8.086	10.203	3.727
Έσοδα επομένων χρήσεων	2.691	5.018	2.309	2.212
Υποχρεώσεις μίσθωσης	119	92	101	61
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	13.316	10.473	6.818	5.555
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 30)	6.291	5.489	9.738	5.366
Σύνολο	56.038	55.382	35.608	21.908

Η μείωση των προμηθευτών του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2022 σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2021, οφείλεται κυρίως στην εξόφληση του υπολειπόμενου τιμήματος ποσού €11.400 για την απόκτηση του ακινήτου από την εταιρεία Picasso Fund την 25 Φεβρουαρίου 2021. Η εν λόγω μείωση αντισταθμίστηκε μερικώς από την αύξηση των υποχρεώσεων σε προμηθευτές της Εταιρείας (αύξηση €1.452) και της θυγατρικής CI Global (€1.913).

Οι Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας και δε βαρύνονται με τόκους.

Τα έσοδα επομένων χρήσεων του Ομίλου αφορούν σε μη δεδουλευμένα έσοδα περιόδου μεταγενέστερης από την περίοδο αναφοράς, βάσει σχετικών συμβάσεων μίσθωσης.

Οι Φόροι – Τέλη αναλύονται ως εξής:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Χαρτόσημο μισθωμάτων	3.263	2.108	3.250	2.108
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	5.272	53	5.074	-
Φόρος ακινήτων εξωτερικού	3.734	3.590	-	-
Λοιπά	2.432	2.335	1.878	1.619
Σύνολο	14.701	8.086	10.202	3.727

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους

	Όμιλος	
	30.06.2022	31.12.2021
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους		
Επενδύσεις σε ακίνητα	14.848	14.099
Σύνολο	14.848	14.099

	Όμιλος	
	30.06.2022	30.06.2021
(Εσοδα) / Δαπάνες από αναβαλλόμενους φόρους		
Φορολογικές ζημιές	31	(21)
Επενδύσεις σε ακίνητα	749	(95)
Σύνολο	780	(116)

Κίνηση υποχρεώσεων από αναβαλλόμενους φόρους:

	Επενδύσεις σε ακίνητα
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	13.349
Έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	718
Συμψηφισμός με απαίτηση από αναβαλλόμενους φόρους	32
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	14.099
Έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	749
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2022	14.848

Η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας (και των θυγατρικών της στην Ελλάδα) υπολογίζεται βάσει των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της και όχι βάσει των κερδών της, οπότε δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις. Το ίδιο ισχύει για τις έμμεσες θυγατρικές της Εταιρείας Picasso Fund και Tarvos Fund, με έδρα την Ιταλία, οι οποίες δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L., Prodea Immobiliare S.r.L., Egnatia Properties S.A., CYREIT AIF Variable Investment Company Plc, Quadratrix Ltd., Lasmane Properties Ltd., PNG Properties EAD, I&B Real Estate EAD και Aphrodite Springs Public Limited φορολογούνται στο εισόδημά τους (Σημείωση 27), οπότε ενδέχεται να προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως να δημιουργούνται αντίστοιχα φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

Ο Όμιλος έχει συμψηφίσει τις απαιτήσεις και τις υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους ανά εταιρεία ξεχωριστά, υπό την προϋπόθεση ότι οι τοπικές φορολογικές αρχές της κάθε χώρας παρέχουν το δικαίωμα συμψηφισμού των απαιτήσεων και υποχρεώσεων από κύριο φόρο εισοδήματος ανά εταιρεία και εφόσον οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Μερίσματα ανά Μετοχή

Τα προς διανομή μερίσματα δε λογιστικοποιούνται εάν δεν έχουν εγκριθεί από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 7 Ιουνίου 2022 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €71.283 (ήτοι 0,279 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2021. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €28.104 (ήτοι 0,11 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 7 Δεκεμβρίου 2021 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανέρχεται σε €43.179 (ήτοι €0,169 ανά μετοχή – ποσό σε €).

Την 8 Ιουνίου 2021 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €89.934 (ήτοι 0,352 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2020. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €35.769 (ήτοι 0,14 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 30 Νοεμβρίου 2020 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανερχόταν σε €54.165 (ήτοι 0,212 ανά μετοχή – ποσό σε €).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Κύκλος Εργασιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Έσοδα από μισθώματα	73.393	63.496	50.382	45.484
Αποζημίωση λόγω πρόωρης λήξης μίσθωσης	80	40	80	40
Λοιπά	-	1.362	-	1.268
Σύνολο	73.473	64.898	50.462	46.792

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Την 30 Ιουνίου 2021 η κατηγορία «Λοιπά» αφορά στην αποζημίωση από την ελληνική κυβέρνηση προς τα νομικά πρόσωπα-εκμισθωτές του 60% του μηνιαίου μισθώματος για τους μήνες Ιανουάριο έως και Ιούνιο 2021, λόγω της υποχρεωτικής μείωσης 100% επί του μηνιαίου μισθώματος για τις επιχειρήσεις που παρέμειναν κλειστές με κρατική εντολή εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας

Την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022 οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας ανήλθαν σε €9.563 και €7.245 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (30 Ιουνίου 2021: €4.793 και €3.329, αντίστοιχα) και περιλαμβάνουν ΕΝΦΙΑ ύψους €7.803 και €7.197 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (30 Ιουνίου 2021: €3.373 και €3.288, αντίστοιχα). Η αύξηση του ΕΝΦΙΑ οφείλεται στο γεγονός ότι κατά το α' εξάμηνο 2022 ο Όμιλος αναγνώρισε στην κατάσταση αποτελεσμάτων το συνολικό ποσό του φόρου που αντιστοιχεί στο έτος 2022.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τα κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Έξοδα εκτιμήσεων	524	547	492	494
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	1.324	1.133	184	873
Συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με τη λειτουργία του χαρτοφυλακίου ακινήτων	2.290	3.850	1.270	2.923
Έξοδα ασφάλισης	574	485	259	260
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών	2.515	544	174	101
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	550	305	95	5
Μεσιτικά έξοδα	161	130	47	117
Λοιπά	143	384	1	-
Σύνολο	8.081	7.378	2.522	4.773

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η μείωση των εξόδων δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων και των εξόδων για συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με τη λειτουργία του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022 σε σύγκριση με την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021 οφείλεται στην αυξημένη επενδυτική δραστηριότητα κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021.

Η αύξηση των κοινοχρήστων και λοιπών παροχών για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022 σε σύγκριση με την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021 οφείλεται κυρίως σε νέες επενδύσεις που πραγματοποιήσε ο Όμιλος εντός της χρήσης 2021.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Μισθοί, αποδοχές και επιδόματα προσωπικού	2.366	2.176	2.258	2.109
Εργοδοτικές εισφορές	373	240	371	238
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό – Δ.Σ.	2.254	1.984	2.254	1.984
Λοιπά Έξοδα	97	93	97	93
Σύνολο	5.090	4.493	4.980	4.424

Την 7 Ιουνίου 2022 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €4.227 στο προσωπικό και σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και επιτροπών του από τα κέρδη της χρήσης 2021, εκ των οποίων ποσό €2.254 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022 ενώ ποσό €1.973 είχε επιβαρύνει τα αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Την 8 Ιουνίου 2021 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €4.039 στο προσωπικό και σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και επιτροπών του από τα κέρδη της χρήσης 2020, εκ των οποίων ποσό €1.984 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021 ενώ ποσό €2.055 είχε επιβαρύνει τα αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Λοιπά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Αμοιβές τρίτων	2.965	4.006	1.096	1.246
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	425	287	424	294
Φόροι – τέλη	582	813	423	529
Λοιπά	450	515	433	396
Σύνολο	4.422	5.621	2.376	2.465

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Χρηματοοικονομικά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Τόκοι	16.733	12.866	13.487	10.201
Χρηματοδοτικά και τραπεζικά έξοδα	1.994	1.602	1.777	1.350
Συναλλαγματικές διαφορές	(13)	74	1	2
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	620	883	620	988
Σύνολο	19.334	15.425	15.885	12.541

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2022	30.06.2021	Από 01.01. έως 30.06.2022	30.06.2021
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	1.192	978	1.088	952
Λοιποί φόροι	239	282	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 19)	780	(116)	-	-
Σύνολο	2.211	1.144	1.088	952

Ος Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία, φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της (σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του ν. 4389/2016 θεσπίστηκε κατώτατο όριο φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων (ήτοι 0,75% σε ετήσια βάση)). Σημειώνεται ότι το άρθρο 53 του ν. 4646/2019 κατήργησε το κατώτατο όριο του οφειλόμενου φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων. Η Καρόλου Τουριστική Α.Ε., η Ήρινα Κτηματική Α.Ε., η Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Μ.Α.Ε, η ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε., η ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε., η New Metal Expert Μ.Α.Ε., Panterra Α.Ε. , η ΙΛΙΔΑ OFFICE S.A, η ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε., η ΒΤR HELLAS Μ.Ι.ΚΕ, η ΒΤR HELLAS ΙΙ Μ.Ι.ΚΕ, η WISE ΑΘΗΝΑΣΙΑ Μ.Ι.ΚΕ, η WISE LOUISA Μ.Α.Ε και η ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ, θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα, έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L. και Prodea Immobiliare S.r.L. στην Ιταλία, Egnatia Properties S.A. στη Ρουμανία, Quadratrix Ltd., Lasmane Properties Ltd., Aphrodite Springs Public Limited και CYREIT AIF Variable Investment Company Plc στην Κύπρο, PNG Properties EAD και I&B Real Estate EAD στη Βουλγαρία, φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 27,9% στην Ιταλία, 16,0% στη Ρουμανία, 12,5% στην Κύπρο και 10,0% στη Βουλγαρία, αντίστοιχα. Οι Picasso Lux και CI Global, με έδρα το Λουξεμβούργο, και οι έμμεσες θυγατρικές της Εταιρείας, Picasso Fund και Tarvos Fund, με έδρα την Ιταλία, δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος. Επίσης, η έμμεση θυγατρική της Εταιρείας, Euclide S.r.l, με έδρα την Ιταλία, φορολογείται στο εισόδημα της, βάσει φορολογικού συντελεστή 27,9%. Για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022 και 30 Ιουνίου 2021, αντίστοιχα, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εισοδήματος εξωτερικού.

Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις των θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου και των συμμετοχών σε κοινοπραξίες παρουνσιάζονται στις Σημειώσεις 9 και 10 αντίστοιχα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Κέρδη ανά Μετοχή

Τα βασικά Κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα κέρδη που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμικό αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά την διάρκεια της χρήσης.

	Όμιλος	
	2022	2021
Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου		
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	81.056	107.379
Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες	-	377
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες	81.056	107.756
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	255.495	255.495
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	0,32	0,42
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες	0,32	0,42

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τα προσαρμοσμένα Κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά Κέρδη ανά μετοχή για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022 και 2021, διότι δεν υπήρχαν δυνητικές κοινές μετοχές οι οποίες θα επέφεραν απομείωση των κερδών ανά μετοχή.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Φορολογικές Υποχρεώσεις

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά για ορισμένες χρήσεις και επομένως, οι φορολογικές υποχρεώσεις τους για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανό να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ο Όμιλος κατά την 30 Ιουνίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021 δεν έχει διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις. Εκτιμάται ότι, τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας.

Οι χρήσεις 2011 - 2014 της απορροφηθείσας από την Εταιρεία με την αυτή επωνυμία, Εθνική Παναγία ΑΕΕΑΠ έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκαν χωρίς επιφυλάξεις. Ειδικά για τη χρήση 2012, σημειώνεται ότι εντός του 2018 ολοκληρώθηκε και από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές σχετικός φορολογικός έλεγχος και δεν προέκυψαν ευρήματα και συνεπώς ούτε πρόσθετοι φόροι.

Οι χρήσεις 2013 – 2020 της Εταιρείας έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις.

Δεν έχει κοινοποιηθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οποιαδήποτε εντολή ελέγχου για την απορροφηθείσα από την Εταιρεία ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. για τις χρήσεις 2010, 2011 και 2012. Ως εκ τούτου το δικαίωμα του Δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου μέχρι και τη χρήση 2012 έχει παραγραφεί την 31 Δεκεμβρίου 2018. Περαιτέρω η χρήση 2013 θεωρείται φορολογικά περαιωμένη, σύμφωνα με την απόφαση 320/2020 του Συμβουλίου της Επικρατείας. Οι χρήσεις 2014 και 2015 της απορροφηθείσας από την Εταιρεία ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκαν χωρίς επιφυλάξεις.

Το δικαίωμα του δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου μέχρι και τη χρήση 2015 έχει παραγραφεί την 31 Δεκεμβρίου 2021. Για τα φορολογικά έτη 2016 και επόμενα, σύμφωνα με την 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 ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας για τη χρήση 2021 δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Την 30 Ιουνίου 2022 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €23.123 (μη συμπ. ΦΠΑ). Επιπλέον, την 30 Ιουνίου 2022 στον Όμιλος υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων ποσού €1.979 (μη συμπ. ΦΠΑ). Τέλος την 30 Ιουνίου 2022 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την ανάπτυξη του οικοπέδου της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited ποσού €4.330 (μη συμπ. ΦΠΑ).

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εκκρεμείς Δικαστικές Υποθέσεις

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 30 Ιουνίου 2022 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική κατάσταση του.

Δανειακές υποχρεώσεις

Στο πλαίσιο της σύναψης της Εταιρείας με την Eurobank A.E. σύμβασης πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό, η Εταιρεία παρείχε ειδική και ανέκκλητη πληρεξουσιότητα, εντολή και δικαίωμα σε δικηγόρους ενεργούντες για την Eurobank A.E. ώστε αυτοί να δύνανται να παρίστανται και να εκπροσωπούν την Εταιρεία ενώπιον παντός αρμόδιου δικαστηρίου προς το σκοπό εγγραφής συναινετικής προσημείωσης υποθήκης σε δέκα (10) ακίνητα της Εταιρείας στην Ελλάδα, υπέρ της Eurobank A.E. για ποσό €30.000. Η ισχύς του πληρεξουσίου λήγει αυτόματα, είτε με την πλήρη και ολοκληρωτική εξόφληση του συνόλου των υποχρεώσεων της Εταιρείας υπό την σύμβαση πίστωσης.

Εγγυήσεις

Στο πλαίσιο της από 31 Ιανουαρίου 2018 δανειακής σύμβασης που υπεγράφη μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας Quadratix Ltd και της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ., η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

Στο πλαίσιο της από 24 Μαρτίου 2022 δανειακής σύμβασης ύψους έως €9.000 που υπεγράφη μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας Ήρινα Κτηματική Α.Ε. και της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. (Σημείωση 17), η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση για το σύνολο των υποχρεώσεων της Ήρινα Κτηματική Α.Ε. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

Στο πλαίσιο του από 08.09.2020 δεσμευτικού προσυμφώνου για την πώληση του υπό ανέγερση κτηρίου γραφείων της εταιρείας Panterra A.E., όπως έχει τροποποιηθεί με τα υπ' αριθμό 1947/2020 και 2289/28.12.2021 συμβόλαια, η αγοράστρια εταιρεία κατέβαλε προκαταβολή ύψους €3.480 η οποία θα συμψηφιστεί με το συνολικό τίμημα κατά την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου. Προς εξασφάλιση της εν λόγω προκαταβολής σε περίπτωση μη υπογραφής του οριστικού συμβολαίου, η Panterra A.E. παρέδωσε ισόποση εγγυητική επιστολή, εκδόσεως της τράπεζας Alpha Bank, με ενέχυρο τον τραπεζικό της λογαριασμό.

Η Εταιρεία, επίσης, έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €8.000 για υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακή σύμβαση αλληλόχρεου λογαριασμού της Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων.

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €2.400 για υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακή σύμβαση αλληλόχρεου λογαριασμού της PIRAEUS TOWER A.E., εταιρεία που αποτελεί συμμετοχές σε κοινοπραξίες.

Τέλος, η Εταιρεία έχει εγγυηθεί υπέρ της εταιρείας PIRAEUS TOWER A.E., για την έκδοση εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης παραχώρησης μέχρι του ποσού των €813.

Άλλες Δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει δεσμευτεί να καταβάλει στην κοινοπραξία Five Lakes επιπλέον ποσό €11.513, κατ' αναλογία της συμμετοχής της στην εταιρεία (Σημείωση 10).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2022:

	% συμμετοχής
• Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.	63,39%
• Invel Real Estate BV	29,81%
• CL Hermes Opportunities L.P.	2,85%
• Ανθός Properties A.K.E. (Θυγατρική της Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.)	2,10%
• Λοιποί μέτοχοι	1,85%

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω ποσοστά προκύπτουν σύμφωνα με τις ληφθείσες γνωστοποιήσεις στις οποίες έχουν προβεί τα ανωτέρω πρόσωπα βάσει κείμενης νομοθεσίας.

Κανένα φυσικό πρόσωπο δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 10% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Σύμφωνα με την 21.04.2022 ανακοίνωση της Εταιρείας, συμπληρωματικά προς την από 24.03.2022 ανακοίνωση της, η εταιρεία Castl lake Opportunities Partners LLC είναι ο απώτερος μέτοχος της Εταιρείας με ποσοστό 95,30%. Η Castl lake Opportunities Partners LLC δεν ελέγχεται από άλλο νομικό ή φυσικό πρόσωπο.

Σημειώνεται ότι στις 08.07.2022 η εταιρεία Invel Real Estate B.V. μεταβίβασε 37.640.076 μετοχές με δικαίωμα ψήφου στην Εταιρεία προς την εταιρεία Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. Συνεπεία της ανωτέρω μεταβίβασης, η μετοχική σύνθεση διαμορφώθηκε ως εξής:

	% συμμετοχής
• Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.	78,12%
• Invel Real Estate BV	15,08%
• CL Hermes Opportunities L.P.	2,85%
• Ανθός Properties A.K.E. (θυγατρική της Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.)	2,10%
• Λοιποί μέτοχοι	1,85%

Διευκρινίζεται ότι το ανωτέρω αποτελεί εσωτερική αναδιοργάνωση χαρτοφυλακίου ενώ δεν έχει επέλθει καμία μεταβολή στον απώτερο έλεγχο του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία που ασκεί η εταιρεία Castl lake Opportunities Partners LLC.

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους. Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

i. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Ανθός Properties A.K.E.	1	3	1	3
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	4	3	4	3
Σύνολο	5	6	5	6

Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
MHV (Κοινοπραξία)	-	11.250	-	11.250
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	11.558	11.362
ΟΥΡΑΝΙΑ Επενδυτική Μ.Α.Ε. (Κοινοπραξία)	175	-	175	-
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	5.363	-
Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	5.700	-
Ήρινα Κτηματική Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	819	-
Καρόλου Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	2.500	-
ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	159	-
I&B Real Estate EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	1.214	-
CYREIT, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	3.529	-
Aphrodite Springs Public Limited, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	4.958	4.958
Σύνολο	175	11.250	35.975	27.570

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Λοιπές υποχρεώσεις				
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	900	582	404	390
Μέτοχοι/Ομολογιούχοι Εταιρείας	392	402	392	402
Ranphila Investments Limited, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	38	100
BTR HELLAS Μ.Ι.ΚΕ, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	1.965	-
BTR HELLAS II Μ.Ι.ΚΕ, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	300	-
WISE ATHANASSIA Μ.Ι.ΚΕ, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	900	-
ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	800	-
Ουρανία Επενδυτική (Κοινοπραξία)	-	420	-	420
Five Lakes (Κοινοπραξία)	500	-	500	-
MHV (Κοινοπραξία)	60	87	-	56
Σύνολο	1.852	1.491	5.299	1.368

ii. Έσοδα από μισθώματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2022	30.06.2021	Από 01.01. έως 30.06.2022	30.06.2021
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε., Ήρινα Κτηματική Α.Ε., ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε. και ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε., New Metal Expert Μ.Α.Ε., θυγατρικές της Εταιρείας	-	-	2	1
Ανθός Properties Α.Κ.Ε.	2	2	2	2
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	3	2	3	2
Σύνολο	5	4	7	5

iii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2022	30.06.2021	Από 01.01. έως 30.06.2022	30.06.2021
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	2.209	3.393	1.189	2.696
Σύνολο	2.209	3.393	1.189	2.696

iv. Λοιπά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2022	30.06.2021	Από 01.01. έως 30.06.2022	30.06.2021
I&B Real Estate EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	2.901	2.500
Ήρινα Κτηματική Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	819	-
ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	159	-
CYREIT, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	3.529	-
Σύνολο	-	-	7.408	2.500

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

v. Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2022	30.06.2021	Από 01.01. έως 30.06.2022	30.06.2021
The Aphrodite Tennis and Spa Limited, (Κοινοπραξία)	-	-	-	10
MHV (Κοινοπραξία)	25	-	-	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	-	205	-	-
Σύνολο	25	205	-	10

vi. Έσοδα από τόκους

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2022	30.06.2021	Από 01.01. έως 30.06.2022	30.06.2021
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας Aphrodite Hills Resort (Κοινοπραξία)	-	-	196	196
	-	-	-	852
Σύνολο	-	-	196	1.048

vii. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2022	30.06.2021	Από 01.01. έως 30.06.2022	30.06.2021
Μέτοχοι / Ομολογιούχοι Εταιρείας	5	-	5	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	-	60	-	-
Σύνολο	5	60	5	-

viii. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	730	1.305	730	1.299
Λοιπές υποχρεώσεις προς μέλη Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατα στελέχη	4.127	3.098	4.094	3.098
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	25	-	25
Σύνολο	4.857	4.428	4.824	4.422

ix. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2022	30.06.2021	Από 01.01. έως 30.06.2022	30.06.2021
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	2.696	2.933	2.586	2.553
Σύνολο	2.696	2.933	2.586	2.553

x. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Στο πλαίσιο της από 31 Ιανουαρίου 2018 δανειακής σύμβασης που υπεγράφη μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας Quadratix Ltd και της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ., η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Στο πλαίσιο της από 24 Μαρτίου 2022 δανειακής σύμβασης ύψους έως €9.000 που υπεγράφη μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας Ήρινα Κτηματική Α.Ε. και της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. (Σημείωση 17), η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση για το σύνολο των υποχρεώσεων της Ήρινα Κτηματική Α.Ε. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

Στο πλαίσιο του από 08.09.2020 δεσμευτικού προσυμφώνου για την πώληση του υπό ανέγερση κτηρίου γραφείων της εταιρείας Panterra A.E., όπως έχει τροποποιηθεί με τα υπ' αριθμό 1947/2020 και 2289/28.12.2021 συμβόλαια, η αγοράστρια εταιρεία κατέβαλε προκαταβολή ύψους €3.480 η οποία θα συμψηφιστεί με το συνολικό τίμημα κατά την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου. Προς εξασφάλιση της εν λόγω προκαταβολής σε περίπτωση μη υπογραφής του οριστικού συμβολαίου, η Panterra A.E. παρέδωσε ισόποση εγγυητική επιστολή, εκδόσεως της τράπεζας Alpha Bank, με ενέχυρο τον τραπεζικό της λογαριασμό.

Η Εταιρεία, επίσης, έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €8.000 για υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακή σύμβαση αλληλόχρεου λογαριασμού της Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων.

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €2.400 για υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακές συμβάσεις αλληλόχρεου λογαριασμού της PIRAEUS TOWER A.E. εταιρεία η οποία αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία.

Τέλος, η Εταιρεία έχει εγγυηθεί υπέρ της εταιρείας PIRAEUS TOWER A.E., για την έκδοση εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης παραχώρησης μέχρι του ποσού των €813.

Η Εταιρεία έχει δεσμευτεί να καταβάλει στην κοινοπραξία Five Lakes επιπλέον ποσό €11.513, κατ' αναλογία της συμμετοχής της στην εταιρεία (Σημείωση 10).

xii. Σύμβαση αγοραπωλησίας

Η εταιρεία Panphila Investments Limited την 28 Δεκεμβρίου 2021 σύναψε σύμβαση αγοραπωλησίας, με την εταιρεία «The Cyprus Tourism Development Company Ltd», 100% θυγατρική της MHV, και τέσσερα φυσικά πρόσωπα για την απόκτηση ενός υπό ανάπτυξη πύργου γραφείων, 17 ορόφων, με υπόγειο πάρκινγκ δύο (2) επιπέδων, συνολικής μικτής επιφάνειας 26,4 χιλ. τ.μ. Μετά την αποπεράτωση του πύργου γραφείων και την παράδοσή του στην Panphila θα εκδοθεί επ' ονόματί της ο σχετικός τίτλος κυριότητας. Το τίμημα θα καθοριστεί με βάση τα οριζόμενα στη σύμβαση αγοραπωλησίας και θα καταβληθεί σταδιακά εφόσον πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 31: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Την 28 Ιουλίου 2022 εκταμιεύθηκε ποσό €25.000 από το δάνειο που έχει συνάψει η Εταιρεία με την τράπεζα Eurobank A.E. ποσού έως €75.000 (Σημείωση 17), το οποίο χρησιμοποιήθηκε την ίδια ημέρα για την πλήρη αποπληρωμή της σύμβασης πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό που είχε συνάψει η Εταιρεία με την τράπεζα Eurobank A.E.

Την 28 Ιουλίου 2022, η εταιρεία Five Lakes ολοκλήρωσε την απόκτηση του ξενοδοχείου Bellevue Cortina d'Ampezzo στην Ιταλία έναντι συνολικού τιμήματος περίπου €48.990. Το εξώροφο αυτό κτήριο προς το παρόν λειτουργεί εν μέρει ως ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις και εν μέρει ως ιδιωτικές κατοικίες, και βρίσκεται στο κέντρο του χιονοδρομικού θέρετρου Cortina d'Ampezzo. Το ακίνητο θα ανακαινιστεί ριζικά με σκοπό να δημιουργηθεί ένα πολυτελές ξενοδοχείο πέντε αστέρων, χωρητικότητας έως και 100 δωμάτια.

Την 29 Ιουλίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της στην Ελλάδα. Το τίμημα για την πώληση ανήλθε σε €500 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €444. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2022.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 10 Αυγούστου 2022 η Εταιρεία προέβη σε απόκτηση επιπλέον ποσοστού 55% στην εταιρεία RINASCITA A.E., με αποτέλεσμα το ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας να ανέλθει σε 90%. Το τίμημα για την απόκτηση του επιπλέον 55% ανήλθε σε €7.570. Η εταιρεία συνεχίζει να αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία βάσει συμφωνίας μετόχων.

Την 16 Σεπτεμβρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της στη Θεσσαλονίκη. Το τίμημα για την πώληση ανήλθε σε €345 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €313. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2022.

Την 5 Αυγούστου 2022 η εταιρεία Picasso Fund, ως δανειολήπτης, προχώρησε σε συμφωνία για τη λήψη δανείου με την Bank of America Europe DAC, υποκατάστημα Μιλάνου, και της Iside SPV S.r.l. (όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα την 20 Σεπτεμβρίου 2022) με σκοπό, μεταξύ άλλων, την αναχρηματοδότηση των υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων των εταιρειών Picasso Fund και Tarnos Fund (οι οποίες θα συγχωνευθούν μετά την ολοκλήρωση της αναχρηματοδότησης στο Picasso Fund). Η αναχρηματοδότηση ολοκληρώθηκε την 22 Σεπτεμβρίου 2022 από τους δανειστές Bank of America Europe DAC, υποκατάστημα Μιλάνου, (ως άμεσος δανειστής βάσει της δανειακής σύμβασης), την Alpha Bank (Ελλάδα) και την Deutsche Bank (ως ομολογιούχοι της Iside SPV S.r.l. στο πλαίσιο της σχετικής συναλλαγής τιτλοποίησης). Το ποσό της δανείου είναι €175.000 με διάρκεια 2 έτη και δυνατότητα 3 διαδοχικών ετήσιων ανανεώσεων, βάσει, μεταξύ άλλων, του χρηματοοικονομικού δείκτη Λόγος Δανείων προς Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή την Εταιρεία.

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση "Πράσινου" Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 20.07.2021 μέχρι την 30.06.2022

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής το «Χ.Α.»), την απόφαση υπ' αριθ. 25/17.07.2008 του Δ.Σ. του Χ.Α. και την υπ' αριθ. απόφαση 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (εφεξής η «Ε.Κ.»), γνωστοποιείται ότι, από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου (εφεξής «"Πράσινου" Κοινού Ομολογιακού Δανείου» ή «ΚΟΔ») ποσού Τριακοσίων Εκατομμυρίων ευρώ (€300.000.000) με την έκδοση 300.000 κοινών ανώνυμων ομολογιών με τιμή διάθεσης €1.000 έκαστη, που πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με την από 02.07.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής η «Εταιρεία») και την από 09.07.2021 απόφαση έγκρισης του περιεχομένου του Ενημερωτικού Δελτίου από την Ε.Κ., αντλήθηκε συνολικά καθαρό ποσό ευρώ Τριακοσίων Εκατομμυρίων (€300.000.000). Τα έξοδα της έκδοσης, ανερχόμενα σε €8.173.098,93 καλύφθηκαν εξ' ολοκλήρου από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την παραπάνω έκδοση της Εταιρείας. Η έκδοση του "Πράσινου" Κοινού Ομολογιακού Δανείου καλύφθηκε πλήρως και η καταβολή των αντληθέντων κεφαλαίων έγινε στις 20.07.2021. Οι εκδοθείσες 300 χιλιάδες κοινές ανώνυμες ομολογίες εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών στις 21.07.2021.

Η Εταιρεία έχει συντάξει και υιοθετήσει το από 29.06.2021 Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου («Green Bond Framework») για την έκδοση των πράσινων ομολόγων της, συμπεριλαμβανομένου και του εν λόγω ΚΟΔ, σύμφωνα με τα Green Bond Principles (GBP) (June 2018), του οργανισμού International Capital Market Association (ICMA). Το πλήρες κείμενο του Green Bond Framework είναι αναρτημένο στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, στην ηλεκτρονική διεύθυνση: <https://prodea.gr/cms/uploads/2021/07/PRODEA-Green-Bond-Framework.pdf>.

Τα καθαρά έσοδα του ΚΟΔ τηρούνται σε ξεχωριστό λογαριασμό και κατανέμονται στα επιλέξιμα πράσινα έργα και παρακολουθούνται στο πλαίσιο του Μητρώου Πράσινου Ομολόγου και υπό την εποπτεία της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι η χρήση των καθαρών εσόδων αφορά στη χρηματοδότηση ή στην αναχρηματοδότηση, επιλέξιμων πράσινων έργων σε συμφωνία με το Ενημερωτικό Δελτίο για τη Δημόσια Προσφορά Ομολογιών, το Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας και του πλαισίου που έχει θέσει το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, ως εκάστοτε ισχύει.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια καθώς και η έως την 30.06.2022 διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων ανά κατηγορία χρήσης/επένδυσης:

Πίνακας Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση του "Πράσινου" Κοινού Ομολογιακού Δανείου €300 εκατ.

Ποσά σε χιλιάδες ευρώ

Α/Α	Σκοπός Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων	Καθαρά αντληθέντα κεφάλαια	Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν		Υπόλοιπο προς Χρήση
			20.07 – 31.12.2021	01.01.2022 - 30.06.2022	
1	Αποπληρωμή Ομολογιακού Δανείου αναφορικά με το πράσινο κτήριο γραφείων ΚΑΡΕΛΑ στην Παιανία.		55.977	-	
2	Πράσινες Επενδύσεις ⁱ		46.476	70.214	
	Σύνολο	291.827	102.453	70.214	119.160

Σημειώνεται ότι στο ποσό των €70.214 δε συμπεριλαμβάνεται ποσό €672 το οποίο είχε διατεθεί σε πράσινη επένδυση η οποία μεταγενέστερα της 30 Ιουνίου 2022 και πριν τη δημοσίευση του Πίνακα Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων ακυρώθηκε.

Ως προς το Α/Α 1 του πίνακα σημειώνεται ότι η ολική αποπληρωμή του Ομολογιακού Δανείου πραγματοποιήθηκε την 30.07.2021, εντός των 30 ημερών από την Ημερομηνία Εκδόσεως του ΚΟΔ, βάσει του Ενημερωτικού Δελτίου.

Διευκρινίζεται ότι τα προσωρινώς αδιάθετα κεφάλαια είναι κατατεθειμένα σε έντοκους τραπεζικούς λογαριασμούς της Εταιρείας ή/και προθεσμιακές καταθέσεις και θα διατεθούν για Πράσινες Επενδύσεις σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο.

Αθήνα, 22 Σεπτεμβρίου 2022

Ο Αντιπρόεδρος Β΄ του Δ.Σ.
και Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &
Εργασιών

Ο Λογιστής Α΄ Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

ⁱ Πράσινες Επενδύσεις: σημαίνει και περιλαμβάνει κάθε επένδυση της Εταιρείας ή/και του Ομίλου αναφορικά με την απόκτηση, διαχείριση και εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας ή/και συμμετοχών (σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 22 του Νόμου 2778/1999 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, ως εκάστοτε ισχύει) συμπεριλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που τυχόν υφίστανται και συνδέονται αποκλειστικά με τις Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσής τους, η οποία πραγματοποιείται στο πλαίσιο του Green Bond Framework, όπως οι επενδύσεις αυτές κατηγοριοποιούνται περαιτέρω στο Παράρτημα Β - Κατηγορίες Πράσινων Επενδύσεων του Προγράμματος ΚΟΔ.



Building a better
working world

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

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

Έκθεση Ευρημάτων από τη Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση “Πράσινου” Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 20.07.2021 μέχρι την 30.06.2022»

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

Διενεργήσαμε τις διαδικασίες που συμφωνήθηκαν με την από την 7^η Σεπτεμβρίου 2022 επιστολή ανάθεσης έργου, όπως απαριθμούνται κατωτέρω, επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση “Πράσινου” Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 20.07.2021 μέχρι την 30.06.2022» (εφεξής η «Έκθεση»). Η διοίκηση της Εταιρείας Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής η «Εταιρεία»), έχει την ευθύνη για τη σύνταξη της Έκθεσης αυτής σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/754/14.04.2016 και την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως τροποποιήθηκε στις 06.12.2017 (εφεξής «Αποφάσεις»).

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

Διαδικασίες που διενεργήθηκαν

Συγκεκριμένα οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:

- 1) Συγκρίναμε εάν το περιεχόμενο της Έκθεσης είναι σύμφωνο με τις ανωτέρω Αποφάσεις.
- 2) Συγκρίναμε τη συνέπεια του περιεχομένου της Έκθεσης με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 9^η Ιουλίου 2021, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.
- 3) Συγκρίναμε το ποσό της έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου που αναφέρεται στην Έκθεση εάν συμφωνεί με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από την 2 Ιουλίου 2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο (γ) το ποσό που έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 5013065603503 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Πειραιώς.
- 4) Συμφωνήσαμε την διάθεση των αντληθέντων ποσών από την έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου όπως αυτές αναφέρονται στην στήλη “Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν περίοδο 01.01-30.06.2022” της Έκθεσης σε χρήσεις που προκύπτουν από τα πρακτικά και τις αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας, και εντός του καθορισμένου χρονοδιαγράμματος, με βάση τα οριζόμενα στην παράγραφο 4.1.2 «Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων» του Ενημερωτικού Δελτίου και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.



**Building a better
working world**

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

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

Ευρήματα

Από τη διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών διαπιστώσαμε τα εξής:

- 1) Διαπιστώσαμε ότι το περιεχόμενο της Έκθεσης είναι σύμφωνο με τις ανωτέρω Αποφάσεις.
- 2) Επιβεβαιώσαμε τη συνέπεια του περιεχομένου της Έκθεσης με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 9^η Ιουλίου 2021, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.
- 3) Συμφωνήσαμε το ποσό της της έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου που αναφέρεται στην Έκθεση με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από την 2 Ιουλίου 2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου των μετόχων της Εταιρείας (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο (γ) το ποσό που έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 5013065603503 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Πειραιώς.
- 4) Τα αντληθέντα ποσά από την έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου όπως αυτά αναφέρονται στην στήλη “Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν περίοδο 01.01-30.06.2022” της Έκθεσης, έχουν διατεθεί στις χρήσεις που προβλέπονται από τα πρακτικά και τις αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας, και εντός του καθορισμένου χρονοδιαγράμματος, με βάση τα οριζόμενα στην παράγραφο 4.1.2 «Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων» του Ενημερωτικού Δελτίου και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

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

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



**Building a better
working world**

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

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

Περιορισμός Χρήσης

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

Αθήνα, 22 Σεπτεμβρίου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδαμιανού
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 61391
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8B, ΜΑΡΟΥΣΙ,
151 25, ΕΛΛΑΔΑ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107