



Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων
σε Ακίνητη Περιουσία

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2023

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2023

Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή	16
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	18
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων – 6 μηνών	19
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων – 6 μηνών	20
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος	21
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία	22
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών – Όμιλος	23
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών – Εταιρεία	24
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες	25
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	26
2.1. Βάση Παρουσίασης	26
2.2. Πληροφορίες για τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις και τις επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης	27
2.3. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ	27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	30
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	30
3.2. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών και Μη Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων	30
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων	31
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας	32
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα	37
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία	47
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Απόκτηση θυγατρικών (απόκτηση περιουσιακών στοιχείων)	48
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχές σε θυγατρικές	49
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες	51
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις	52
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Αποθέματα Ακινήτων	53
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	54
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	54
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα	56
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Μετοχικό Κεφάλαιο και Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο	57
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Αποθεματικά	57
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Μη ελέγχουσες συμμετοχές	57
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Δανειακές Υποχρεώσεις	58
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	62
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους	63
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Μερίσματα ανά Μετοχή	64
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Κύκλος Εργασιών	64
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας	64
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	64
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	65
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Λοιπά Έξοδα	65
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Χρηματοοικονομικά Έξοδα	65
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Φόροι	66
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: Κέρδη ανά Μετοχή	66
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 31: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις	67
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 32: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	68
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 33: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	72
Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 20.07.2021 μέχρι την 30.06.2023	73
Έκθεση Ευρημάτων από τη Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 20.07.2021 μέχρι την 30.06.2023	75

Δήλωση Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2 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 εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2023, 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, 29 Σεπτεμβρίου 2023

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

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Το Εκτελεστικό 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 30.06.2023**

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 2023 έως 30 Ιουνίου 2023 (όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά).

I. Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Εντός του α' εξαμήνου 2023 η Εταιρεία, μαζί με τις θυγατρικές της (εφεξής «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 αξιόλογα επενδυτικά χαρακτηριστικά (βλ. «ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2023», κατωτέρω). Οι νέες αποκτήσεις χρηματοδοτήθηκαν από δανειακά κεφάλαια.

Την 30 Ιουνίου 2023, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο συνολικά από 378 (31 Δεκεμβρίου 2022: 381) ακίνητα (κυρίως καταστήματα και γραφεία) συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 1.456 χιλ. τ.μ. Τριακόσια είκοσι τέσσερα (324) 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 έξι (26) 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 2023 ανέρχεται σε €2.574.532 (31 Δεκεμβρίου 2022: €2.566.670), συμπεριλαμβανομένης της εύλογης αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της Εταιρείας (30 Ιουνίου 2023: €10.892, 31 Δεκεμβρίου 2022: €10.124) των αποθεμάτων ακινήτων (30 Ιουνίου 2023: €23.728, 31 Δεκεμβρίου 2022: €19.010) και των ακινήτων επένδυσης τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση καθώς πληρούνται όλα τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5 (30 Ιουνίου 2023: €208.995, 31 Δεκεμβρίου 2022: €46.252). Οι εκτιμήσεις της 30 Ιουνίου 2023 πραγματοποιήθηκαν από την εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Cushman & Wakefield), από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός και Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπος της BNP Paribas Real 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), την εταιρεία «Hospitality Consulting Services Α.Ε.» για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και Βουλγαρίας, την εταιρεία «DRP Consult LTD» για τα ακίνητα στη Βουλγαρία, 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 2023:

- 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 2023 ανέρχεται σε €4.028 (31 Δεκεμβρίου 2022: €3.750).
- 90% στην εταιρεία ΠΙΝΑΣΙΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (εφεξής «RINASCITA Α.Ε.») η οποία έχει μισθώσει μακροχρόνια πολυώροφο κτήριο στην Αθήνα. Η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 30 Ιουνίου 2023 ανέρχεται σε €34.200 (31 Δεκεμβρίου 2022: €35.000).
- 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 2023 ανέρχεται σε €79.155 (31 Δεκεμβρίου 2022: €57.879).
- κατά 25% στην εταιρεία MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited (εφεξής «MHV») ιδιοκτήτριας των ξενοδοχείων The Landmark Nicosia, Parklane, a Luxury Collection Resort & Spa Limassol στην Κύπρο και Nikki Beach και Porto Paros στην Ελλάδα. Επίσης, η εταιρεία MHV κατέχει το 50% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Aphrodite Hills Resort. Η εύλογη αξία των ακινήτων (ακίνητα επένδυσης, ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και αποθέματα ακινήτων) της MHV την 30 Ιουνίου 2023 ανέρχεται σε €555.268 (31 Δεκεμβρίου 2022: €551.928).

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

- 35% στην εταιρεία OURANIA Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε., ιδιοκτήτρια οικοπέδων στη Θεσσαλονίκη στα οποία θα ανεγερθεί βιοκλιματικό συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 25,2 χιλ. τ.μ. Η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 30 Ιουνίου 2023 ανέρχεται σε €32.064 (31 Δεκεμβρίου 2022: €22.099).
- 75% στην εταιρεία Five Lakes, ιδιοκτήτρια του ξενοδοχείου Bellevue Cortina d'Ampezzo στην Ιταλία. Η εύλογη αξία του ακινήτου όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 30 Ιουνίου 2023 ανέρχεται σε €49.300 (31 Δεκεμβρίου 2022: €47.810).
- 49% στην εταιρεία V TOURISM Α.Ε., ιδιοκτήτριας ενός ξενοδοχείου στη Μήλο. Η εύλογη αξία του ακινήτου όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 30 Ιουνίου 2023 ανέρχεται σε €22.900 (31 Δεκεμβρίου 2022: €21.400).

Την 30 Ιουνίου 2023 η εύλογη αξία των ακινήτων υπό διαχείριση (Assets Under Management - AUM) της Εταιρείας ανέρχεται σε €2.828.905 (31 Δεκεμβρίου 2022: €2.809.094). 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, συμπεριλαμβανομένης μιας πιθανής πώλησης αν οι συνθήκες της αγοράς είναι οι κατάλληλες. Εντός του α' εξαμήνου 2023 ο Όμιλος ολοκλήρωσε την πώληση εννέα ακινήτων της στην Ελλάδα και στην Ιταλία. Επιπλέον η κοινοπραξία MHV ολοκλήρωσε την πώληση μέρους της συμμετοχής της στην εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited (βλ. «ΛΟΙΠΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ» κατωτέρω).

II. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2023

1. ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

- Την 13 Ιουνίου 2023 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €65.151 (ήτοι 0,255 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2022. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €28.104 (ήτοι 0,11 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 1 Δεκεμβρίου 2022 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανέρχεται σε €37.047 (ήτοι €0,145 ανά μετοχή – ποσό σε €).
- Την 26 Ιουνίου 2023 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την εκκίνηση διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από τη μητρική εταιρεία «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία», των 100% θυγατρικών της εταιρειών «IQ HUB Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία», «ΘΕΤΙΣ Κτηματική Εμπορική Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» και «PANTERRA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 30 Ιουνίου 2023.

2. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

Ο Όμιλος προχώρησε εντός του α' εξαμήνου 2023 στις κάτωθι επενδύσεις, οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου:

- Την 22 Φεβρουαρίου 2023 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας ΘΕΤΙΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής «ΘΕΤΙΣ»), η οποία είναι ιδιοκτήτρια συγκροτήματος τεσσάρων ακινήτων συνολικής επιφάνειας 59,0 χιλ. τ.μ. τα οποία χρησιμοποιούνται ως Κέντρα Αποθήκευσης και Διανομής. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της ΘΕΤΙΣ ανήλθε σε €26.194 λαμβάνοντας υπ' όψιν το τίμημα για το ακίνητο το οποίο ανήλθε σε €38.098 ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €45.026.
- Την 22 Ιουνίου 2023 η θυγατρική εταιρεία «Σύγχρονο Κατοικείν Μονοπρόσωπη ΑΕ» προχώρησε στην απόκτηση μιας οικοπεδικής έκτασης η οποία βρίσκεται επί της οδού Κανάρη 7 στην περιοχή της Πεύκης, συνολικής επιφάνειας 2,1 χιλ. τ.μ., στο οποίο θα αναπτυχθούν κατοικίες προς πώληση. Το τίμημα για το ακίνητο ανήλθε σε €1.650 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €107) ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές ανερχόταν σε €1.921.

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

3. ΛΟΙΠΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

- Την 26 Απριλίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της Λεωφόρου Ηρώων Πολυτεχνείου στη Λάρισα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €160 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €149. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2022.
- Την 14 Ιουνίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της οδού Στρατηγού Ν. Ρόκα 65 & Λάσκου στη Μάνδρα Αττικής. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €80 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €76. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2022.
- Την 21 Ιουνίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της οδού Βείκου 95-95α & Ζαν Μωρεάς 7 στην Αθήνα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €300 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €290. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2022.
- Την 29 Ιουνίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της οδού Καφαντάρη 5-7, Αίνου 4-6 στην Αθήνα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €645 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €607. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2022.
- Η Εταιρεία συνεχίζει να υλοποιεί με συνέπεια την τρέχουσα επενδυτική της στρατηγική μέσω της ενίσχυσης της σύνθεσης του επενδυτικού της χαρτοφυλακίου με περισσότερα αειφόρα ακίνητα και μέσω της αποεπένδυσης από μικρότερα ακίνητα με χρήση κυρίως τραπεζικού καταστήματος και μεγάλη γεωγραφική διασπορά. Κύριοι στόχοι της στρατηγικής αυτής είναι η βελτίωση της ποιότητας του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και η καλύτερη προβλεψιμότητα των εσόδων της σε βάθος χρόνου. Στο πλαίσιο αυτό, την 22 Ιουνίου 2023 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την πώληση 43 ακινήτων της Εταιρείας στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής «ΕΤΕ»). Επιπλέον η Εταιρεία υπέγραψε με την ΕΤΕ Μνημόνιο Συμφωνίας-Ιδιωτικό Συμφωνητικό αναφορικά με τα ακίνητα που σήμερα εκμισθώνει η Εταιρεία στην ΕΤΕ που περιλαμβάνει δύο σκέλη, αφενός μεν την πώληση των ακινήτων στην ΕΤΕ, έναντι συνολικού τιμήματος €237.251 που αντιστοιχούσε στην αγοραία αξία αυτών των ακινήτων σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών, αφετέρου δε την τροποποίηση κάποιων όρων της, μεταξύ των μερών, μίσθωσης για τα εναπομένοντα ακίνητα, τα οποία δεν θα πωληθούν και θα παραμείνουν μισθωμένα στην ΕΤΕ. Την 30 Ιουνίου 2023 έλαβε χώρα η πρώτη από τις πωλήσεις, η οποία αφορά στο ακίνητο επί της οδού Γαργητού και Πόρου στον Γέρακα Αττικής αξίας €83.251. Την 7 Αυγούστου 2023 υπεγράφη η τροποποίηση της μίσθωσης με την ΕΤΕ ενώ η υλοποίηση της λοιπής συμφωνίας αναμένεται να λάβει χώρα έως την 31.10.2023. Η Εταιρεία θα χρησιμοποιήσει σημαντικό μέρος των προσόδων από την πώληση για την αποπληρωμή υφιστάμενου δανεισμού της ενώ το υπόλοιπο θα διατεθεί για την υλοποίηση του επενδυτικού της προγράμματος. Η εύλογη αξία των υπολοίπων 42 ακινήτων της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2023 ανέρχεται σε €154.217.

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

Αναφορικά με τη συνεχιζόμενη σύρραξη 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.

Ως κυριότερα σημεία που χρήζουν προσοχής η Εταιρεία αναγνωρίζει την αύξηση του κατασκευαστικού κόστους ακινήτων και την αύξηση των επιτοκίων δανεισμού (Euribor). 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

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

με την έναρξη νέων έργων ανάπτυξης, η Εταιρεία είναι σε φάση αναμονής και αξιολόγησης πριν προβεί στην έναρξη εργασιών.

Ως προς την αύξηση του Euribor, ο Όμιλος έχει ήδη συνάψει σύμβαση αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου για ποσό €575.000. Το ποσοστό των δανειακών κεφαλαίων του Ομίλου με όρους σταθερού επιτοκίου ή για τα οποία έχουν ήδη συναφθεί συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου ανέρχεται σε 62,4%. Λαμβάνοντας υπόψη τις προπληρωμές δανείων συνολικού ποσού €56.016 μεταγενέστερα της 30 Ιουνίου 2023, οι οποίες απορρέουν από γεγονότα τα οποία έλαβαν χώρα έως την 30 Ιουνίου 2023, το ποσοστό των δανειακών κεφαλαίων του Ομίλου με όρους σταθερού επιτοκίου ή για τα οποία έχουν ήδη συναφθεί συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου ανέρχεται σε 65,0%.

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.

IV. Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023 ανήλθε σε €86.693 έναντι €73.473 για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022, παρουσιάζοντας αύξηση €18,0%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στα μισθώματα από τις νέες επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν από τον Όμιλο κατά τη διάρκεια της προηγούμενης και της τρέχουσας περιόδου, σε νέες μισθώσεις καθώς και από την αναπροσαρμογή των μισθωμάτων.

Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Κατά την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023 η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου εμφάνισε αύξηση κατά €29.244 (έναντι αύξησης €57.199 της προηγούμενης εξαμηνιαίας περιόδου).

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 €18.438 για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023 έναντι ποσού €17.644 της προηγούμενης εξαμηνιαίας περιόδου, παρουσιάζοντας αύξηση €794 ή 4,5%. Η αύξηση προήλθε κυρίως από τον ΕΝΦΙΑ (α' εξάμηνο 2023: €8.492, α' εξάμηνο 2022: €7.803) και οφείλεται κυρίως στα ακίνητα που αποκτήθηκαν εντός του 2022, δεδομένου ότι ο φόρος αυτός υπολογίζεται για τα ακίνητα που κατέχει κάθε νομικό πρόσωπο την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

Λοιπά έξοδα: Τα λοιπά έξοδα του Ομίλου για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023 ανήλθαν σε €4.786 έναντι €4.422 για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022, παρουσιάζοντας αύξηση €364 ή 8,2%. Η αύξηση οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αύξηση των εξόδων διαφήμισης κατά €255 (α' εξάμηνο 2023: €680, α' εξάμηνο 2022: €425).

Λειτουργικά κέρδη: Την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023 ο Όμιλος εμφάνισε λειτουργικά κέρδη ύψους €87.773 έναντι κερδών ύψους €102.483 για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (α' εξάμηνο 2023: καθαρό κέρδος €29.244, α' εξάμηνο 2022: καθαρό κέρδος €57.199), του καθαρού κέρδους από πώληση επενδυτικών ακινήτων (α' εξάμηνο 2023: €63, α' εξάμηνο 2022: €179), της απομείωσης μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (α' εξάμηνο 2023: €353, α' εξάμηνο 2022: €2.491) και των μη επαναλαμβανόμενων (εσόδων)/εξόδων όπως αναλύονται κατωτέρω στη σημείωση 2 στον πίνακα Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA) (α' εξάμηνο 2023: έσοδα €74, α' εξάμηνο 2022: έσοδα €1.740), τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023 ανήλθαν σε €58.893 έναντι €45.856 της προηγούμενης περιόδου (αύξηση 28,4%). Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κύκλου εργασιών όπως αναλύεται ανωτέρω.

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

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου ανήλθαν σε €36.019 έναντι ποσού €19.334 για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022, παρουσιάζοντας αύξηση €16.685. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στα νέα δάνεια που σύναψε ο Όμιλος το δεύτερο εξάμηνο 2022, στα δάνεια των εταιρειών που απέκτησε ο Όμιλος εντός του δεύτερου εξαμήνου 2022 και κατά τη διάρκεια της τρέχουσας περιόδου και στην αύξηση του Euribor.

Κέρδη περιόδου: Την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023 ο Όμιλος εμφάνισε κέρδη περιόδου ύψους €47.501 έναντι κερδών περιόδου ύψους €80.445 την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (α' εξάμηνο 2023: καθαρό κέρδος €29.244, α' εξάμηνο 2022: καθαρό κέρδος €57.199), του καθαρού κέρδους από πώληση επενδυτικών ακινήτων (α' εξάμηνο 2023: €63, α' εξάμηνο 2022: €179), της καθαρής μεταβολής χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (α' εξάμηνο 2023: έσοδα €1.606, α' εξάμηνο 2022: Μηδέν), τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη/ζημιές από συμμετοχές σε κοινοπραξίες (α' εξάμηνο 2023: ζημιές 1.326, α' εξάμηνο 2022: κέρδη €1.590), της απομείωσης μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (α' εξάμηνο 2023: €353, α' εξάμηνο 2022: €2.491) και των μη επαναλαμβανόμενων (εσόδων)/εξόδων όπως αναλύονται κατωτέρω στη σημείωση 1 στον πίνακα Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) (α' εξάμηνο 2023: έσοδα €74, α' εξάμηνο 2022: έσοδα €1.733), τα κέρδη του Ομίλου για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023 ανήλθαν σε €18.341 έναντι €22.235 της προηγούμενης περιόδου (μείωση 17,5%). Η μείωση οφείλεται κυρίως στην αύξηση των χρηματοοικονομικών εξόδων η οποία αντισταθμίστηκε εν μέρει από την αύξηση του κύκλου εργασιών όπως αναλύονται ανωτέρω.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΟΜΙΛΟΥ

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

	30.06.2023	31.12.2022
Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό (α)	501.123	314.665
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (β)	256.673	201.120
Δείκτης (α/β)	1,95x	1,56x
Δείκτης Μόχλευσης¹		
Δανειακές Υποχρεώσεις (α)	1.391.708	1.350.000
Σύνολο Ενεργητικού (β)	3.046.733	3.013.405
Δείκτης (α/β)	45,7%	44,8%
LTV³		
Ανεξόφλητο Κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων (α) ⁴	1.342.845	1.360.535
Επενδύσεις ² (β)	2.574.532	2.566.670
Δείκτης (α/β)	52,2%	53,0%
Net LTV⁵		
Ανεξόφλητο Κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων	1.398.861	1.360.535
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	(143.815)	(183.104)
Μείον: Δεσμευμένες Καταθέσεις	(6.472)	(6.494)
Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις (α)	1.248.574	1.170.937
Επενδύσεις ² (β)	2.574.532	2.566.670
Δείκτης (α/β)	48,5%	45,6%

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.

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

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

	30.06.2023	31.12.2022
Επενδύσεις σε Ακίνητα	2.330.917	2.491.284
Επενδύσεις σε Ακίνητα – στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση	208.995	46.252
Αποθέματα Ακινήτων	23.728	19.010
Ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο	10.892	10.124
Σύνολο	2.574.532	2.566.670

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

⁴ Για τους σκοπούς υπολογισμού του δείκτη LTV το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων την 30 Ιουνίου 2023 δεν περιλαμβάνει ποσό €56.016, το οποίο αφορά σε αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού €34.810 του ομολογιακού δανείου με την ETE και την EBRD μεταγενέστερα της 30 Ιουνίου 2023, λόγω της πώλησης ακινήτου που ολοκληρώθηκε την 30 Ιουνίου 2023 και σε ολοσχερή αποπληρωμή του ομολογιακού δανείου της θυγατρικής εταιρείας IQ Hub ποσού €21.206.

⁵ 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 ακινήτων και λοιπών μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού (30.06.2023: €11.195, 31.12.2022: €9.500).

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)	30.06.2023	31.12.2022
Εσωτερική Λογιστική Αξία	1.492.822	1.475.235
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	255.495	255.495
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	5,84	5,77

	Από 01.01. έως 30.06.2023	30.06.2022	Μεταβολή %
Κέρδη περιόδου	47.501	80.445	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	275	282	
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	35.150	19.055	
Πλέον: Φόροι	4.292	2.211	
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	87.218	101.993	
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(29.244)	(57.199)	
Μείον: Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(1.606)	-	
Μείον: Καθαρό κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης	(63)	(179)	
Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	353	2.491	
Πλέον / (Μείον): Σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές σε κοινοπραξίες ¹	2.955	(385)	
Πλέον / (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα / (έσοδα) ²	74	(1.740)	
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	59.687	44.981	32,7%

¹ Το εν λόγω ποσό συμπεριλαμβάνεται στην Ενδιάμεση Συνοπτική 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 30.06.2023	30.06.2022
Μη επαναλαμβανόμενα λοιπά έσοδα	-	(1.818)
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές δικηγόρων	17	26
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές συμβουλευτικών υπηρεσιών	53	42
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές τεχνικών υπηρεσιών	-	4
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα σχετιζόμενα με συγχωνεύσεις	4	-
Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα	-	6
Σύνολο	74	(1.740)

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

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.

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)	Από 01.01. έως		Μεταβολή %
	30.06.2023	30.06.2022	
Κέρδη περιόδου που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	51.758	81.056	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	275	282	
Πλέον / (Μείον): Έξοδα / (Έσοδα) από αναβαλλόμενους φόρους	(1.445)	780	
Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	870	1.048	
Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	353	2.491	
Μείον: Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(1.606)	-	
Μείον: Καθαρό κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης	(63)	(179)	
Πλέον: Καθαρή ζημιά από τροποποίηση συμβατικών όρων δανείων	332	620	
Πλέον / (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα / (έσοδα) ¹	74	(1.733)	
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(29.244)	(57.199)	
Πλέον / (Μείον): Μη πραγματοποιηθέντα (κέρδη) / ζημιές από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	1.326	(1.590)	
Μείον: Κέρδος που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές	(3.599)	(2.618)	
FFO	19.031	22.958	(17,1)%

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

	Από 01.01. έως	
	30.06.2023	30.06.2022
Μη επαναλαμβανόμενα λοιπά έσοδα	-	(1.818)
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές δικηγόρων	17	26
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές συμβουλευτικών υπηρεσιών	53	42
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές τεχνικών υπηρεσιών	-	4
Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα)/έξοδα	-	6
Έξοδα λόγω πρόωρης αποπληρωμής δανειακών υποχρεώσεων	-	7
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα σχετιζόμενα με συγχωνεύσεις	4	-
Σύνολο	74	(1.733)

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.

V. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Την 27 Ιουλίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της οδού Ξενοκράτους 34 & Σπευσίπου στην Αθήνα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €300 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €253. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023.

Την 7 Σεπτεμβρίου 2023 η θυγατρική εταιρεία «Σύγχρονο Κατοικείν Μονοπρόσωπη ΑΕ» προχώρησε στην απόκτηση μιας οικοπεδικής έκτασης η οποία βρίσκεται επί της οδού Πόντου 41 στην περιοχή της Νέας Ερυθραίας, συνολικής επιφάνειας 4,2 χιλ. τ.μ., στο οποίο θα αναπτυχθούν κατοικίες προς πώληση. Το τίμημα για το ακίνητο ανήλθε σε €5.700 ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές ανερχόταν σε €5.778.

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

Η κακοκαιρία Daniel που έπληξε την Ελλάδα τον Σεπτέμβριο 2023 προκάλεσε ζημιές από πλημμύρα σε ακίνητο της Εταιρείας στη Λάρισα εύλογης αξίας €24.390 την 30 Ιουνίου 2023. Η Εταιρεία βρίσκεται σε στάδιο αξιολόγησης των ζημιών. Ωστόσο η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα έχει σημαντική οικονομική επίδραση, δεδομένου ότι το ακίνητο είναι ασφαλισμένο για επικίνδυνα καιρικά φαινόμενα και για απώλεια ενοικίων βάσει της υπ' αριθμό 7/259/19/12/2002 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Την 28 Σεπτεμβρίου 2023 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη ομολογιακού δανείου ποσού έως €180.000 με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. Το δάνειο είναι διάρκειας 5 ετών, με δυνατότητα παράτασης για άλλα 2 έτη. Το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων, για την εξυπηρέτηση γενικών επιχειρηματικών αναγκών της Εταιρείας και για την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων.

Την 28 Σεπτεμβρίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της Λ. Παναγιώτη Τσαλδάρη 43 στο Ξυλόκαστρο. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €370, εκ των οποίων ποσό €37 είχε ήδη δοθεί ως προκαταβολή, ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €349. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023.

Την 28 Σεπτεμβρίου 2023 η Εταιρεία ανακοίνωσε την εξολοκλήρου μίσθωση του Karela Business Park, του μεγαλύτερου ακινήτου-συγκροτήματος γραφείων του χαρτοφυλακίου της, στη MYTILINEOS. Η νέα μίσθωση είναι 15ετής με ελάχιστη διάρκεια 12 έτη. Το Karela Business Park, ένα σύμπλεγμα 6 κτηρίων γραφείων, συνολικής ανωδομής 29.000 τ.μ. και 1.100 θέσων στάθμευσης, είναι το πρώτο πράσινο κτήριο στην Ελλάδα που πιστοποιήθηκε κατά LEED GOLD.

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

VI. 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. 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.

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

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

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Την 30 Ιουνίου 2023 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 (30.06.2023: 34,8%, 30.06.2022: 38,2% των συνολικών εσόδων από μισθώματα). Επίσης, ο Όμιλος για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου λαμβάνει από μισθωτές, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων, εξασφαλίσεις, όπως ενδεικτικά εγγυήσεις.

Ο Όμιλος εφαρμόζει το «ΔΠΧΑ 9 - Χρηματοοικονομικά Μέσα» αναφορικά με την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, συμπεριλαμβανομένων των απαιτήσεων από μισθώματα.

Η επίδραση του ΔΠΧΑ 9 στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2023 δεν ήταν ουσιώδης και παρέχεται στη Σημείωση 11 των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Πληθωριστικός κίνδυνος

Αφορά στην 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 στη συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων εφαρμόζονται ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων οι οποίες 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 και επιπλέον Ο Όμιλος έχει προχωρήσει στη σύναψη συμβάσεων αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate caps) για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσης στο κυμαινόμενο επιτόκιο.

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 είτε να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του όταν είναι πληρωτέες, καθώς οι ταμειακές εκροές μπορεί να μην καλύπτονται πλήρως από ταμειακές εισροές. 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.

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

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 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 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Δανειακές υποχρεώσεις	1.391.708	1.350.000	1.116.508	1.097.079
Σύνολο ενεργητικού	3.046.733	3.013.405	2.525.936	2.499.014
Δείκτης μόχλευσης	45,7%	44,8%	44,2%	43,9%

Σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, ο Όμιλος πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Την 30 Ιουνίου 2023 ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση. Την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση. Σημειώνεται ότι εντός του 2022 η Εταιρεία απέστειλε αιτήματα παρέκκλισης αναφορικά με τον χρηματοοικονομικό δείκτη «Καθαρός Συνολικός Δανεισμός προς EBITDA» για δύο ομολογιακά δάνεια της Εταιρείας, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές δανειακές συμβάσεις, τα οποία έγιναν δεκτά από τα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.

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.

VII. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΥΠΕΥΘΥΝΟΤΗΤΑΣ «ΔΟΜΕΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»

Εντός του α' εξαμήνου 2023, 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](#)).

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

VIII. 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 32 των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023.

IX. 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 (με έμφαση στα αειφόρα ακίνητα, τις εμπορικές αποθήκες, τον ξενοδοχειακό κλάδο και, επιλεκτικά, στον κλάδο της κατοικίας) όσο και των ποιοτικών χαρακτηριστικών των ακινήτων.

Βασικός πυλώνας της στρατηγικής της Εταιρείας είναι η υιοθέτηση κανόνων και βέλτιστων πρακτικών σύμφωνα με τις αρχές της Αειφορίας (Environment - Society - Governance, «ESG») στη συνολική της λειτουργία. Στο πλαίσιο αυτό, στον κλάδο των γραφείων, που αντιπροσωπεύει ένα σημαντικό ποσοστό των επενδύσεών μας, λαμβάνεται υπ' όψιν τόσο η μείωση του ενεργειακού αποτυπώματος όσο και τη διασφάλιση της υγείας και ευεξίας των χρηστών με σύγχρονο ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό που πληροί τις πιο σύγχρονες προδιαγραφές στον τομέα της υγιονομικής ασφάλειας. Ακίνητα με αντίστοιχες προδιαγραφές δεν υπάρχουν έτοιμα στην αγορά οπότε η Εταιρεία είτε αναπτύσσει ή ίδια τα ακίνητα (ενδεικτικά το βιοκλιματικό κτήριο γραφείων eElement επί της οδού Φραγκοκκλησιάς στο Μαρούσι το οποίο είναι πιστοποιημένο κατά LEED Platinum), είτε συνεργάζεται με developers μέσω συμμετοχής σε κοινοπραξίες ή με την σύναψη προσυμφώνων για την απόκτηση ακινήτων αφού έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους. Συγκεκριμένα το κτήριο γραφείων Kaizen Campus, το οποίο είναι πιστοποιημένο κατά LEED Gold, μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του τον Δεκέμβριο του 2022 αποκτήθηκε εξ' ολοκλήρου από τον Όμιλο. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία εντάχθηκε 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 στην αύξηση των επενδύσεων στον κλάδο των εμπορικών αποθηκών (logistics), -ένα στρατηγικό κλάδο 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.

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» και με απευθείας επιλεκτικές επενδύσεις στις υπόλοιπες κατηγορίες ξενοδοχειακών μονάδων στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Δεδομένου ότι ο ξενοδοχειακός κλάδος στη γεωγραφική περιοχή που δραστηριοποιείται ο Όμιλος θεωρείται ιδιαίτερα ελκυστική επένδυση, η Εταιρεία αξιολογεί την ενίσχυση της παρουσίας της στον εν λόγω κλάδο.

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 ή χαρτοφυλακίων ακινήτων σε όλες τις χώρες που δραστηριοποιείται ο Όμιλος), 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.

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

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023, το οικονομικό περιβάλλον παρέμεινε ιδιαίτερα ρευστό, με τις τιμές ενέργειας να υποχωρούν σημαντικά, αλλά με τον δομικό πληθωρισμό να παραμένει σε υψηλά επίπεδα, συντηρώντας την ανοδική πίεση στα επιτόκια δανεισμού. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά και αξιολογεί την κατάσταση 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, 29 Σεπτεμβρίου 2023

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Αθανάσιος Καραγιάννης



**Building a better
working world**

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8Β, 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 2023 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμήνου 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 χρηματοοικονομικής 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 ουσιαστική άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

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 5^α του Ν. 3556/2007, σε σχέση με τη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Μαρούσι, 29 Σεπτεμβρίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδαμιανού
ΑΜ ΣΟΕΛ: 61391

Ελεονόρα Σέκα
ΑΜ ΣΟΕΛ: 50131

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β, ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25 ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107

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

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Σημείωση	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	2.330.917	2.491.284	1.459.403	1.651.018
Συμμετοχές σε θυγατρικές	9	-	-	465.620	420.388
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	149.644	157.336	108.618	114.381
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	10.042	10.171	9.906	10.019
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		19	20	19	20
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	15	16.842	14.768	12.612	11.006
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		38.146	25.161	25.135	29.773
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		2.545.610	2.698.740	2.081.313	2.236.605
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	11	126.687	68.491	133.762	61.761
Αποθέματα Ακινήτων	12	20.777	16.627	4.517	4.517
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	143.815	183.104	106.584	150.143
Δεσμευμένες καταθέσεις		15	14	15	14
		291.294	268.236	244.878	216.435
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	14	209.829	46.429	199.745	45.974
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		501.123	314.665	444.623	262.409
Σύνολο ενεργητικού		3.046.733	3.013.405	2.525.936	2.499.014
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	16	692.390	692.390	692.390	692.390
Υπέρ το άρτιο	16	15.890	15.890	15.970	15.970
Αποθεματικά	17	396.734	391.902	366.251	363.081
Κέρδη εις νέον		376.613	365.553	297.615	284.719
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		1.481.627	1.465.735	1.372.226	1.356.160
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	18	103.658	107.611	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.585.285	1.573.346	1.372.226	1.356.160
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	19	1.187.364	1.220.698	943.623	978.963
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		128	162	128	162
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	21	9.419	10.890	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		7.865	7.189	4.910	5.786
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		1.204.776	1.238.939	948.661	984.911
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	46.336	69.325	27.274	37.524
Δανειακές υποχρεώσεις	19	204.344	129.302	172.885	118.116
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		5.856	2.469	4.890	2.303
		256.536	201.096	205.049	157.943
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού		136	24	-	-
Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων		256.672	201.120	205.049	157.943
Σύνολο υποχρεώσεων		1.461.448	1.440.059	1.153.710	1.142.854
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		3.046.733	3.013.405	2.525.936	2.499.014

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2023

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

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και
Εργασιών

Ο Λογιστής Α' Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων
για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2023



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

	Σημείωση	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
		30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Κύκλος Εργασιών	23	86.693	73.473	61.629	50.462
		86.693	73.473	61.629	50.462
Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης		63	179	63	116
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	25	(8.105)	(8.081)	(1.850)	(2.522)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	24	(10.333)	(9.563)	(8.125)	(7.245)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	26	(5.563)	(5.090)	(5.497)	(4.980)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(275)	(282)	(262)	(269)
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	12	(790)	-	-	-
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		(870)	(1.048)	(209)	(430)
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	12	(353)	(2.491)	(3.099)	-
Λοιπά έσοδα		2.912	3.054	8.914	9.310
Λοιπά έξοδα	27	(4.786)	(4.422)	(2.841)	(2.376)
Εταιρική Υπευθυνότητα		(64)	(445)	(64)	(445)
Λειτουργικά Κέρδη πριν από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		58.529	45.284	48.659	41.621
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	29.244	57.199	32.975	47.871
Λειτουργικά Κέρδη		87.773	102.483	81.634	89.492
Αναλογία ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	(2.436)	(772)	-	-
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	15	1.606	-	1.606	-
Έσοδα από τόκους		869	279	957	473
Χρηματοοικονομικά έξοδα	28	(36.019)	(19.334)	(26.226)	(15.885)
Κέρδη προ φόρων		51.793	82.656	57.971	74.080
Φόροι	29	(4.292)	(2.211)	(4.890)	(1.088)
Κέρδη περιόδου		47.501	80.445	53.081	72.992
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		(4.257)	(611)	-	-
Μετόχους της Εταιρείας		51.758	81.056	53.081	72.992
		47.501	80.445	53.081	72.992
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα	30	0,20	0,32		

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2023

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

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και
Εργασιών

Ο Λογιστής Α' Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

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

Σημείωση	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Κέρδη περιόδου	47.501	80.445	53.081	72.992
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες):				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Αναλογία λοιπών εισοδημάτων από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	507	2.486	-
Αναλογιστικά κέρδη επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών		32	-	32
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα		539	2.486	32
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	15	1.354	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές		16	(92)	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα		1.370	(92)	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου		1.909	2.394	32
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		49.410	82.839	53.113
Αναλογούνται σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		(3.529)	(611)	-
Μετόχους της Εταιρείας		52.939	83.450	53.113
		49.410	82.839	53.113

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2023

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

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και
Εργασιών

Ο Λογιστής Α' Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος
για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023



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

Σημείωση	Αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας					Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη/ (Ζημίες) εις νέον	Σύνολο		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	692.390	15.890	360.603	327.197	1.396.080	129.659	1.525.739
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου	-	-	-	81.056	81.056	(611)	80.445
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	2.394	-	2.394	-	2.394
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
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	692.390	15.890	391.902	365.553	1.465.735	107.611	1.573.346
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου	-	-	-	51.758	51.758	(4.257)	47.501
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	1.181	-	1.181	728	1.909
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	1.181	51.758	52.939	(3.529)	49.410
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	3.651	(3.651)	-	-	-
Μερίσματα χρήσης 2022	-	-	-	(37.047)	(37.047)	(424)	(37.471)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2023	692.390	15.890	396.734	376.613	1.481.627	103.658	1.585.285

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 72 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία
για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023



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 2022	692.390	15.970	358.981	211.318	1.278.659
Κέρδη περιόδου	-	-	-	72.992	72.992
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	-
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
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	692.390	15.970	363.081	284.719	1.356.160
Κέρδη περιόδου	-	-	-	53.081	53.081
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	32	-	32
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	32	53.081	53.113
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	3.138	(3.138)	-
Μερίσματα χρήσης 2022	-	-	-	(37.047)	(37.047)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2023	692.390	15.970	366.251	297.615	1.372.226

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος
για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023



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

		Από 01.01 έως	
	Σημείωση	30.06.2023	30.06.2022
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		51.793	82.656
<i>Προσαρμογές για:</i>			
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		7	6
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	275	282
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(29.244)	(57.199)
- Έσοδα από τόκους		(869)	(279)
- Χρηματοοικονομικά έσοδα	28	36.019	19.334
- Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		(1.606)	-
- Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		870	1.048
- Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		353	2.491
- Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης	6	(63)	(179)
- Αναλογία ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	2.436	772
- Λοιπά		(54)	-
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(32.117)	1.087
- (Αύξηση) / Μείωση αποθεμάτων ακινήτων		(4.503)	(7.697)
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		(14.770)	7.170
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		8.527	49.492
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(31.786)	(17.560)
Καταβληθείς φόρος		(2.695)	(1.196)
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες		(25.954)	30.736
Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	-	(66.248)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(7.162)	(9.827)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων		20.335	603
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(90)	(21)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων		(1.068)	(803)
Εισπράξεις από πωλήσεις θυγατρικών		-	15.125
Απόκτηση θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)	8	(5.899)	(15.034)
Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες		(172)	(26.988)
Απόκτηση επιπλέον ποσοστού σε θυγατρικές και κοινοπραξίες		(9.489)	-
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου συμμετοχών σε κοινοπραξίες	10	(3.635)	(420)
Εισπράξεις από μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών σε κοινοπραξίες	10	6.250	23.888
Τόκοι εισπραχθέντες		732	86
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		(198)	(79.639)
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών		9	548
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		34.320	31.960
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		-	(316)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης		(9.408)	(38.527)
Μερίσματα πληρωθέντα	22	(37.660)	(43.614)
Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(12.739)	(49.949)
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(38.891)	(98.852)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		183.281	304.632
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα		121	(81)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	13	144.511	205.699

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Εταιρεία
για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023



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

	Σημείωση	Από 01.01. έως 30.06.2023	30.06.2022
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		57.971	74.080
<i>Προσαρμογές για:</i>			
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		7	6
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	262	269
- Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(32.975)	(47.871)
- Έσοδα από τόκους		(957)	(473)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	28	26.226	15.885
- Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		209	430
- Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		3.099	-
- Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		(1.606)	-
- Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης		(63)	(116)
- Λουπά		(41)	-
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		(39.541)	(22.231)
- Αύξηση απαιτήσεων		132	9.614
- Αύξηση υποχρεώσεων			
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		12.723	29.593
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(24.168)	(14.122)
Καταβληθείς φόροι		(2.303)	(1.041)
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες		(13.748)	14.430
Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	-	(49.322)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(1.950)	(2.114)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων		19.895	420
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(90)	(21)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων		(1.068)	(803)
Απόκτηση θυγατρικών	8	(8.309)	-
Εισπράξεις από πωλήσεις θυγατρικών		-	15.125
Απόκτηση επιπλέον ποσοστού σε θυγατρικές και κοινοπραξίες		(9.489)	(16.679)
Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες		(172)	(26.988)
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες	9,10	(25.785)	(10.906)
Εισπράξεις από μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών σε θυγατρικές και κοινοπραξίες	9,10	16.250	29.888
Τόκοι εισπραχθέντες		587	84
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		(10.131)	(61.316)
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λουπών δανειακών υποχρεώσεων		19.700	20.460
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λουπών δανειακών υποχρεώσεων		-	(260)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης		(2.334)	(29.868)
Καταβληθέντα μερίσματα	22	(37.046)	(43.178)
Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(19.680)	(52.846)
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(43.559)	(99.732)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		150.143	256.632
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	13	106.584	156.900

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 Χρυσοσπηλιωτίσης 9. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 3546201000 και η διάρκεια 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 26 Ιουνίου 2023 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την εκκίνηση διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από τη μητρική εταιρεία «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία», των 100% θυγατρικών της εταιρειών «IQ HUB Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία», «ΘΕΤΙΣ - Κτηματική Εμπορική Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» και «PANTERRA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 30 Ιουνίου 2023.

Την 30 Ιουνίου 2023 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 52 και 51 άτομα, αντίστοιχα (30 Ιουνίου 2022: 47 άτομα για τον Όμιλο και 46 άτομα για την Εταιρεία).

Το Διοικητικό Συμβούλιο που διοικεί την Εταιρεία εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 8 Ιουνίου 2021 με τριετή θητεία, η οποία λήγει την 7 Ιουνίου 2024, παρατεινόμενη μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική συνέλευση των Μετόχων που θα συνέλθει μετά το τέλος της θητείας του και τη λήψη σχετικής απόφασης. Το Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτήθηκε αρχικά σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του την 8 Ιουνίου 2021 ως εξής:

Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Πρόεδρος, Επιχειρηματίας	Εκτελεστικό Μέλος
Σπυρίδων Μακρινδάκης του Γεωργίου	Καθηγητής στο Πανεπιστήμιο της Λευκωσίας και 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	Αναπληρωτής Καθηγητής, Τμήμα Οικονομικής Επιστήμης, Πανεπιστήμιο Πειραιώς	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γαρυφαλλιά Σπυριούνη του Βασιλείου	Group Tax Director του Ομίλου Coca-Cola HBC	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος

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

Ακολούθως την 20 Φεβρουαρίου 2023 ο κος Ιωάννης Κυριακόπουλος του Πολυζώη παραιτήθηκε από μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και των επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου στις οποίες συμμετείχε, ήτοι της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων και της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας. Σε συνέχεια της ανωτέρω παραίτησης, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την 21 Φεβρουαρίου 2023 τη συνέχιση της λειτουργίας του με τα εναπομείναντα μέλη του χωρίς την αντικατάσταση του ελλείποντος μέλους, σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 4 του Καταστατικού της Εταιρείας. Κατόπιν των ανωτέρω η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει σήμερα ως εξής:

Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Πρόεδρος, Επιχειρηματίας	Εκτελεστικό Μέλος
Σπυρίδων Μακριδάκης του Γεωργίου	Καθηγητής στο Πανεπιστήμιο της Λευκωσίας και 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
Γεώργιος Κουντούρης του Ευαγγέλου	Οικονομολόγος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Αναπληρωτής Καθηγητής, Τμήμα Οικονομικής Επιστήμης, Πανεπιστήμιο Πειραιώς	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 29 Σεπτεμβρίου 2023 και είναι αναρτημένες στη διαδικτυακή διεύθυνση <http://www.prodea.gr>.

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 2023 (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 2022, 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.»), με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

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 2.3.1).

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

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

Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία αναπροσαρμόστηκαν για να συμβαδίζουν με αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα περίοδο. Κατά την τρέχουσα περίοδο η Εταιρεία δεν πραγματοποίησε αναπροσαρμογές, ενώ πρόσθεσε στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων ένα επιπλέον υποσύνολο (Λειτουργικά Κέρδη πριν από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία) για τη βελτιστοποίηση της απεικόνισης της χρηματοοικονομικής επίδοσης του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

Αναφορικά με τη συνεχιζόμενη σύρραξη 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.

Ως κυριότερα σημεία που χρήζουν προσοχής η Εταιρεία αναγνωρίζει την αύξηση του κατασκευαστικού κόστους ακινήτων και την αύξηση των επιτοκίων δανεισμού (Euribor). 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 μισθώματων 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.

Ως προς την αύξηση του Euribor, ο Όμιλος έχει ήδη συνάψει σύμβαση αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου για ποσό €575.000. Το ποσοστό των δανειακών κεφαλαίων του Ομίλου με όρους σταθερού επιτοκίου ή για τα οποία έχουν ήδη συναφθεί συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου ανέρχεται σε 62,4%. Λαμβάνοντας υπόψη τις προπληρωμές δανείων συνολικού ποσού €56.016 μεταγενέστερα της 30 Ιουνίου 2023, οι οποίες απορρέουν από γεγονότα τα οποία έλαβαν χώρα έως την 30 Ιουνίου 2023, το ποσοστό των δανειακών κεφαλαίων του Ομίλου με όρους σταθερού επιτοκίου ή για τα οποία έχουν ήδη συναφθεί συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου ανέρχεται σε 65,0%.

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.

2.3. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ

2.3.1. Νέα ΔΠΧΑ, διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2023:

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Η επίπτωση των τροποποιήσεων αναμένεται να αξιολογηθεί κατά την προετοιμασία των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας της χρήσης που θα λήξει την 31 Δεκεμβρίου 2023.

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

- **ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή και ισχύουν για αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και αλλαγές σε λογιστικές εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου. Οι τροποποιήσεις εισάγουν νέο ορισμό της λογιστικής εκτίμησης ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα επιμέτρησης, εάν δεν προκύπτουν από διόρθωση σφάλματος προηγούμενης περιόδου. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες είναι οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και πώς διαφέρουν από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και τις διορθώσεις λαθών. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **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. Οι τροποποιήσεις περιορίζουν το πεδίο εφαρμογής και παρέχουν περαιτέρω σαφήνεια σχετικά με την εξαίρεση της αρχικής αναγνώρισης του ΔΛΠ 12, καθορίζοντας τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες πρέπει να αντιμετωπίσουν λογιστικά την αναβαλλόμενη φορολογία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που προκύπτουν από μια μεμονωμένη συναλλαγή, όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή κρίσης, συμπεριλαμβανομένου της εξέτασης της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας, όπου οι πληρωμές για τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης εκπίπτουν φορολογικά, εάν οι εκπτώσεις αυτές αποδίδονται, για φορολογικούς σκοπούς, στην υποχρέωση ή στο σχετικό περιουσιακό στοιχείο. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, η αρχική εξαίρεση αναγνώρισης δεν ισχύει για συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, δημιουργούν ίσες φορολογητέες και εκπεστέες προσωρινές διαφορές. Ισχύει μόνο εάν η αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου μίσθωσης και υποχρέωσης μίσθωσης (ή υποχρέωσης παροπλισμού και περιουσιακού στοιχείου παροπλισμού) δημιουργεί προσωρινές φορολογητέες ή εκπεστέες διαφορές που δεν είναι ίσες. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

2.3.2. Νέα Δ.Π.Χ.Α. και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2023:

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

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

- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις)**
Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των απαιτήσεων που εφαρμόζει ο πωλητής-μισθωτής για την επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης, που προκύπτει από μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης κατά το ΔΠΧΑ 16, ενώ δεν αλλάζει την λογιστική αντιμετώπιση για μισθώσεις που δεν σχετίζονται με συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης. Ειδικότερα, ο πωλητής-μισθωτής καθορίζει τις «πληρωμές μισθωμάτων» ή τις «αναθεωρημένες πληρωμές μισθωμάτων» ώστε να μην αναγνωρίζει κέρδος ή ζημία που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Η εφαρμογή αυτών των απαιτήσεων δεν εμποδίζει τον πωλητή-μισθωτή να αναγνωρίσει, στα αποτελέσματα χρήσης, οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία που σχετίζεται με τη μερική ή πλήρη λύση μιας μίσθωσης. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πραγματοποιούνται μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής, που είναι η αρχή της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας είναι σε διαδικασία αξιολόγησης ως προς την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.
- **ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμφωνίες χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας (τροποποιήσεις)**
Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν τις απαιτήσεις που υπάρχουν ήδη στα ΔΠΧΑ και απαιτούν από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί τους όρους και τις συνθήκες των συμφωνιών χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας. Επιπρόσθετα, οι οντότητες υποχρεούνται να γνωστοποιούν στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης και τα κονδύλια στα οποία παρουσιάζονται οι εν λόγω υποχρεώσεις, καθώς και τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και τα κονδύλια παρουσιάσής τους, για τα οποία οι πάροχοι χρηματοδότησης έχουν ήδη διακανονίσει τις αντίστοιχες εμπορικές υποχρεώσεις. Οι οντότητες θα πρέπει επίσης να γνωστοποιούν το είδος και την επίδραση των μη ταμειακών μεταβολών στην λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης, οι οποίες εμποδίζουν τη συγκρισιμότητα της λογιστικής αξίας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς το εύρος των ημερομηνιών λήξης πληρωμής των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης καθώς και των συγκρίσιμων εμπορικών υποχρεώσεων που δεν αποτελούν μέρος αυτών των συμφωνιών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας είναι σε διαδικασία αξιολόγησης ως προς την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.
- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του.** Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας είναι σε διαδικασία αξιολόγησης ως προς την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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

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, παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα, 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 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 2022.

3.2. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών και Μη 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.

Δεν υπήρξαν αλλαγές στις τεχνικές αποτίμησης που χρησιμοποιεί ο Όμιλος στη διάρκεια της εξαμηνιαίας περιόδου. Για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023 και τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022, δεν υπήρξαν μεταφορές ποσών μεταξύ επιπέδων.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Στον κάτωθι πίνακα αναλύεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων του Ομίλου τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Ιουνίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022, αντίστοιχα:

30 Ιουνίου 2023		Αποτίμηση με βάση			
Ενεργητικό	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	16.842	-	16.842	
31 Δεκεμβρίου 2022		Αποτίμηση με βάση			
Ενεργητικό	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	14.768	-	14.768	

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

Τα παραπάνω παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα αφορούν σε συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνου επιτοκίων (interest rate caps). Η εύλογη αξία των προϊόντων αυτών παρέχεται από τα πιστωτικά ιδρύματα με τα οποία ο Όμιλος έχει συνάψει τις σχετικές συμβάσεις και αντανακλούν τις παραδοχές και εκτιμήσεις των πιστωτικών ιδρυμάτων, με βάση τη διαθέσιμη πληροφόρηση για τα σχετικά δεδομένα της αγοράς. Οι παράμετροι που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας διαφοροποιούνται ανάλογα με το είδος του παραγώγου.

- 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 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022, αντίστοιχα:

30 Ιουνίου 2023		Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	1.391.708	1.391.708	

31 Δεκεμβρίου 2022		Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	1.350.000	1.350.000	

Την 30 Ιουνίου 2023 το υπόλοιπο του «πράσινου» ομολογιακού δανείου ανερχόταν σε €300.000 (31 Δεκεμβρίου 2022: €300.000) και η εύλογη αξία του σε €257.100 (31 Δεκεμβρίου 2022: €257.033).

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 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022, 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 2022.

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 2022. Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2023, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει.

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

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 2023 και 30 Ιουνίου 2022:

¹ Στις Λοιπές χώρες περιλαμβάνεται η Ρουμανία και η Βουλγαρία

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

Α) Λειτουργικοί Τομείς Ομίλου

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2023

	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα	15.973	19.367	40.088	10.138	-	85.566
Λοιπά	686	-	440	1	-	1.127
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	16.659	19.367	40.528	10.139	-	86.693
Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης	25	38	-	-	-	63
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(4.500)	(1.938)	(10.036)	(1.964)	-	(18.438)
Καθαρή μεταβολή αποθεμάτων ακινήτων	-	-	-	(790)	-	(790)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(236)	(2)	(177)	(450)	(5)	(870)
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	(353)	-	(353)
Λοιπά έσοδα	71	-	156	9	2.676	2.912
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	(275)	(275)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-	-	-	-	(5.563)	(5.563)
Λοιπά έξοδα	-	-	-	-	(4.786)	(4.786)
Εταιρική Υπευθυνότητα	-	-	-	-	(64)	(64)
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών) πριν από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	12.019	17.465	30.471	6.591	(8.017)	58.529
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	(13.206)	29.922	9.224	3.304	-	29.244
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών)	(1.187)	47.387	39.695	9.895	(8.017)	87.773
Έσοδα από τόκους	-	-	-	-	869	869
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.303)	-	(3.417)	(1.237)	(30.062)	(36.019)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	-	-	-	1.606	1.606
Αναλογία ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	-	-	-	-	(2.436)	(2.436)
Κέρδη / (Ζημίες) προ Φόρων	(2.490)	47.387	36.278	8.658	(38.040)	51.793
Φόροι	66	(7)	(160)	(1.210)	(2.981)	(4.292)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου	(2.424)	47.380	36.118	7.448	(41.021)	47.501
Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2023	514.546	458.829	1.350.937	369.906	352.515	3.046.733
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2023	45.547	2.184	173.913	59.123	1.180.681	1.461.448
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 30 Ιουνίου 2023	9.236	14	4.024	44.231	-	57.505

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

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2022	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
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
Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης	116	-	-	63	-	179
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και 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)	(42)	(1.048)
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	(2.041)	(450)	-	(2.491)
Λοιπά έσοδα	432	-	332	6	2.284	3.054
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	(282)	(282)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-	-	-	-	(5.090)	(5.090)
Λοιπά έξοδα	-	-	-	-	(4.422)	(4.422)
Εταιρική Υπευθυνότητα	-	-	-	-	(445)	(445)
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών) πριν από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	11.373	16.229	24.166	1.513	(7.997)	45.284
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	15.672	9.853	27.910	3.764	-	57.199
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών)	27.045	26.082	52.076	5.277	(7.997)	102.483
Έσοδα από τόκους	-	-	-	-	279	279
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(770)	-	(1.206)	(891)	(16.467)	(19.334)
Αναλογία ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	-	-	-	-	(772)	(772)
Κέρδη / (Ζημίες) προ Φόρων	26.275	26.082	50.870	4.386	(24.957)	82.656
Φόροι	(282)	(17)	(622)	172	(1.462)	(2.211)
Καθαρά κέρδη /(ζημίες) περιόδου	25.993	26.065	50.248	4.558	(26.419)	80.445
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2022	517.219	443.883	1.334.577	327.317	390.409	3.013.405
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2022	44.247	1.480	185.480	47.872	1.160.980	1.440.059
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2022	385	102	195.815	18.703	-	215.005

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

Β) Γεωγραφικοί Τομείς Ομίλου

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2023	Ελλάδα	Ιταλία	Κύπρος	Λοιπές χώρες	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα	65.133	10.931	5.617	3.885	-	85.566
Λοιπά	1.127	-	-	-	-	1.127
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	66.260	10.931	5.617	3.885	-	86.693
Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης	63	-	-	-	-	63
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(10.736)	(6.288)	(1.296)	(118)	-	(18.438)
Καθαρή μεταβολή αποθεμάτων ακινήτων	(790)	-	-	-	-	(790)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(184)	(601)	(80)	-	(5)	(870)
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(353)	-	-	-	-	(353)
Λοιπά έσοδα	112	-	124	-	2.676	2.912
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	(275)	(275)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-	-	-	-	(5.563)	(5.563)
Λοιπά έξοδα	-	-	-	-	(4.786)	(4.786)
Εταιρική Υπευθυνότητα	-	-	-	-	(64)	(64)
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών) πριν από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	54.372	4.042	4.365	3.767	(8.017)	58.529
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	43.322	(6.966)	(8.070)	958	-	29.244
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών)	97.694	(2.924)	(3.705)	4.725	(8.017)	87.773
Έσοδα από τόκους	-	-	-	-	869	869
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(5.540)	-	-	(417)	(30.062)	(36.019)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	-	-	-	1.606	1.606
Αναλογία ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	-	-	-	-	(2.436)	(2.436)
Κέρδη / (Ζημιές) προ Φόρων	92.154	(2.924)	(3.705)	4.308	(38.040)	51.793
Φόροι	-	-	(1.111)	(200)	(2.981)	(4.292)
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) περιόδου	92.154	(2.924)	(4.816)	4.108	(41.021)	47.501
Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2023	1.946.882	378.033	260.842	108.461	352.515	3.046.733
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2023	231.876	10.871	4.264	33.756	1.180.681	1.461.448
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 30 Ιουνίου 2023	55.041	296	2.150	18	-	57.505

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

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2022	Ελλάδα	Ιταλία	Κύπρος	Λοιπές χώρες	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
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
Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης	116	63	-	-	-	179
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(10.627)	(5.815)	(1.108)	(94)	-	(17.644)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(267)	(420)	(319)	-	(42)	(1.048)
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(2.491)	-	-	-	-	(2.491)
Λοιπά έσοδα	-	710	60	-	2.284	3.054
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	(282)	(282)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-	-	-	-	(5.090)	(5.090)
Λοιπά έξοδα	-	-	-	-	(4.422)	(4.422)
Εταιρική Υπευθυνότητα	-	-	-	-	(445)	(445)
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών) πριν από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	40.445	5.314	3.916	3.606	(7.997)	45.284
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	57.688	(4.467)	2.209	1.769	-	57.199
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών)	98.133	847	6.125	5.375	(7.997)	102.483
Έσοδα από τόκους	-	-	-	-	279	279
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.397)	-	-	(470)	(16.467)	(19.334)
Αναλογία ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	-	-	-	-	(772)	(772)
Κέρδη / (Ζημίες) προ Φόρων	95.736	847	6.125	4.905	(24.957)	82.656
Φόροι	-	-	(372)	(377)	(1.462)	(2.211)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου	95.736	847	5.753	4.528	(26.419)	80.445
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2022	1.882.536	385.338	247.756	107.366	390.409	3.013.405
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2022	228.888	9.450	5.756	34.985	1.160.980	1.440.059
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2022	209.140	2.440	3.192	233	-	215.005

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 ακινήτων, 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, παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.
- (δ) Οι μη κατανεμημένες υποχρεώσεις την 30 Ιουνίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 αποτελούνται κυρίως από δανειακές υποχρεώσεις συνολικού ύψους €1.162.078 και €1.144.159, αντίστοιχα.
- (ε) Τα μη κατανεμημένα έσοδα και έξοδα αποτελούνται από αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων, καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, αμοιβές και έξοδα προσωπικού, 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 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 2023 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €29.500, ήτοι 34,8% (30 Ιουνίου 2022: €28.011, ήτοι 38,2%). Τα έσοδα από μισθώματα της ΕΤΕ περιλαμβάνονται στους λειτουργικούς τομείς Τραπεζικά Καταστήματα (€10.033), Γραφεία (€18.897) και Λοιπά (€570) και στον γεωγραφικό τομέα Ελλάδα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	2.491.284	2.279.958	1.651.018	1.395.169
Προσθήκες:				
- Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	136.849	-	130.438
- Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	38.098	49.967	-	-
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές	19.407	28.189	13.554	8.313
- Δικαιώματα χρήσης	-	817	-	817
- Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(83.251)	(17.564)	(83.251)	(16.821)
- Επίδραση από Συγχώνευση	-	-	-	122.216
- Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 14)	(163.865)	(46.601)	(154.893)	(44.765)
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	29.244	59.669	32.975	55.651
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	2.330.917	2.491.284	1.459.403	1.651.018

Την 22 Φεβρουαρίου 2023 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας ΘΕΤΙΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής «ΘΕΤΙΣ»), η οποία είναι ιδιοκτήτρια συγκροτήματος τεσσάρων ακινήτων συνολικής επιφάνειας 59,0 χιλ. τ.μ. τα οποία χρησιμοποιούνται ως Κέντρα Αποθήκευσης και Διανομής. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της ΘΕΤΙΣ ανήλθε σε €26.194 λαμβάνοντας υπ' όψιν το τίμημα για το ακίνητο το οποίο ανήλθε σε €38.098 ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €45.026.

Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένης μιας πιθανής πώλησης αν οι συνθήκες της αγοράς είναι κατάλληλες.

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

Την 26 Απριλίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της Λεωφόρου Ηρώων Πολυτεχνείου στη Λάρισα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €160 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €149. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Την 14 Ιουνίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της οδού Στρατηγού Ν. Ρόκα 65 & Λάσκου στη Μάνδρα Αττικής. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €80 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €76. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Την 21 Ιουνίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της οδού Βείκου 95-95α & Ζαν Μωρεάς 7 στην Αθήνα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €300 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €290. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Την 29 Ιουνίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της οδού Καφαντάρη 5-7, Αίνου 4-6 στην Αθήνα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €645 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €607. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Την 22 Ιουνίου 2023 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την πώληση 43 ακινήτων της Εταιρείας στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής «ΕΤΕ»). Επιπλέον η Εταιρεία υπέγραψε με την ΕΤΕ Μνημόνιο Συμφωνίας-Ιδιωτικό Συμφωνητικό αναφορικά με τα ακίνητα που σήμερα εκμισθώνει η Εταιρεία στην ΕΤΕ που περιλαμβάνει δύο σκέλη, αφενός μεν την πώληση των ακινήτων στην ΕΤΕ, έναντι συνολικού τιμήματος €237.251 που αντιστοιχούσε στην αγοραία αξία αυτών των ακινήτων σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών, αφετέρου δε την τροποποίηση κάποιων όρων της, μεταξύ των μερών, μίσθωσης για τα εναπομένοντα ακίνητα, τα οποία δεν θα πωληθούν και θα παραμείνουν μισθωμένα στην ΕΤΕ. Την 30 Ιουνίου 2023 ολοκληρώθηκε η πώληση ενός ακινήτου επί της οδού Γαργητού και Πόρου στον Γέρακα Αττικής. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €83.251 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €83.251. Η εύλογη αξία των υπολοίπων 42 ακινήτων της Εταιρείας τα οποία ταξινομήθηκαν ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία την 30 Ιουνίου 2023 ανέρχεται σε €154.217 (Σημείωση 14).

Η εύλογη αξία των ακινήτων επένδυσης συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ανέρχεται την 30 Ιουνίου 2023 σε €2.539.912 και €1.657.590 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2022: €2.537.536 για τον Όμιλο και €1.695.434 για την Εταιρεία).

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη Σημείωση 19.

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 2023 και την 31 Δεκεμβρίου 2022. 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 χρήσης που έληξε την 30 Ιουνίου 2023 δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3. Τα κέρδη ή ζημίες που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα και αφορούν τη επιμέτρηση εύλογης αξίας που κατηγοριοποιούνται στο Επίπεδο 3 της ιεραρχίας εύλογης αξίας απεικονίζονται στην γραμμή «Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία» και αφορούν μη πραγματοποιημένα κέρδη ή ζημίες από την επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία.

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

Χώρα	Ελλάδα			Ιταλία			Ρουμανία			Κύπρος			Βουλγαρία		30.06.2023
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 01.01.2023	739.333	903.202	116.618	67.270	246.030	66.310	1.465	5.725	105.181	46.696	93.383	9.430	90.641	2.491.284	
Προσθήκες:															
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	38.098	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38.098	
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	(83.251)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(83.251)	
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λουπές μεταβολές	9.126	3.596	4.221	-	296	-	1	10	123	115	1.912	-	7	19.407	
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία	(92.013)	(56.309)	(6.564)	-	-	-	-	-	-	-	(8.979)	-	-	(163.865)	
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	20.728	10.349	12.245	(3.970)	(1.676)	(1.320)	(130)	316	(12)	(437)	(7.621)	100	672	29.244	
Εύλογη αξία 30.06.2023	677.174	777.587	164.618	63.300	244.650	64.990	1.336	6.051	105.292	46.374	78.695	9.530	91.320	2.330.917	

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 και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

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

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

Η κατηγορία Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα	Ελλάδα		Ιταλία		Ρουμανία	Κύπρος	Βουλγαρία	Σύνολο	Σύνολο	Σύνολο
Τομέας	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Τραπεζικά καταστήματα	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	30.06.2023	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3			
Εύλογη αξία 01.01.2023	304.866	434.467	63.590	3.680	1.465	105.181	9.430	922.679	483.067	439.612
Προσθήκες:										
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λουπές μεταβολές	9.113	13	-	-	1	123	-	9.250	9.236	14
Μεταφορά μεταξύ τομέων	11.748	(11.748)	-	-	-	-	-	-	11.748	(11.748)
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία	595	(92.608)	-	-	-	-	-	(92.013)	595	(92.608)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(9.904)	30.632	(3.390)	(580)	(130)	(12)	100	16.716	(13.206)	29.922
Εύλογη αξία 30.06.2023	316.418	360.756	60.200	3.100	1.336	105.292	9.530	856.632	491.440	365.192

Η κατηγορία Λοιπά αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα	Ελλάδα			Ιταλία		Κύπρος			Σύνολο	Σύνολο		
Τομέας	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά	30.06.2023	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3				
Εύλογη αξία 01.01.2023	68.231	31.012	17.375	8.540	57.770	8.437	39.377	45.569	276.311	76.668	78.929	120.714
Προσθήκες:												
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	38.098	-	-	-	-	-	-	-	38.098	38.098	-	-
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λουπές μεταβολές	227	1.780	2.214	-	-	-	1.880	32	6.133	227	3.660	2.246
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία	(890)	-	(5.674)	-	-	(6.916)	-	(2.063)	(15.543)	(7.806)	-	(7.737)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	11.828	(141)	558	(210)	(1.110)	(125)	223	(7.719)	3.304	11.703	(128)	(8.271)
Εύλογη αξία 30.06.2023	117.494	32.651	14.473	8.330	56.660	1.396	41.480	35.819	308.303	118.890	82.461	106.952

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

Χώρα	Ελλάδα			Ιταλία			Ρουμανία		Κύπρος			Βουλγαρία		31.12.2022
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	-	130.437	6.412	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	136.849
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	42.719	7.248	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49.967
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(2.457)	(14.364)	-	-	-	(743)	-	-	-	-	-	-	-	(17.564)
Δικαιώματα χρήσης	-	-	817	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	817
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λουτές μεταβολές	222	20.353	1.749	153	2.002	285	38	194	74	109	3.009	-	1	28.189
Μεταφορά μεταξύ τομέων	1.675	315	(1.990)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία	(24.022)	(13.485)	(9.094)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(46.601)
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	26.092	35.264	5.606	(3.128)	(8.122)	(3.502)	166	(30)	4.118	557	(933)	(23)	3.604	59.669
Εύλογη αξία 31.12.2022	739.333	903.202	116.618	67.270	246.030	66.310	1.465	5.725	105.181	46.696	93.383	9.430	90.641	2.491.284

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.

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

Η κατηγορία Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα	Ελλάδα		Ιταλία		Ρουμανία	Κύπρος	Βουλγαρία	Σύνολο	Σύνολο	Σύνολο
Τομέας	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Τραπεζικά καταστήματα	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	31.12.2022	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα
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 και λουπές μεταβολές	158	64	153	-	38	74	-	487	385	102
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(2.457)	-	-	-	-	-	-	(2.457)	(2.457)	-
Μεταφορά μεταξύ τομέων	9.557	(7.882)	-	-	-	-	-	1.675	9.557	(7.882)
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία	(19.851)	(4.171)	-	-	-	-	-	(24.022)	(19.851)	(4.171)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	18.367	7.725	(3.238)	110	166	4.118	(23)	27.225	19.224	8.001
Εύλογη αξία 31.12.2022	304.866	434.467	63.590	3.680	1.465	105.181	9.430	922.679	483.067	439.612

Η κατηγορία Λοιπά αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα	Ελλάδα			Ιταλία		Κύπρος	Σύνολο			Σύνολο		
Τομέας	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά	31.12.2022	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	-	-	7.248	-	-	-	-	-	7.248	-	-	7.248
Δικαιώματα χρήσης	-	-	817	-	-	-	-	-	817	-	-	817
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-	(743)	-	-	-	(743)	-	-	(743)
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	802	168	779	-	285	-	1.760	1.249	5.043	802	1.928	2.313
Μεταφορά μεταξύ τομέων	-	-	(1.990)	-	-	-	-	-	(1.990)	-	-	(1.990)
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία	(5.859)	-	(3.235)	-	-	-	-	-	(9.094)	(5.859)	-	(3.235)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	4.283	2.260	(937)	(740)	(2.762)	30	872	(1.835)	1.171	4.313	2.392	(5.534)
Εύλογη αξία 31.12.2022	68.231	31.012	17.375	8.540	57.770	8.437	39.377	45.569	276.311	76.668	78.929	120.714

Πληροφορίες σχετικά με την Επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 30 Ιουνίου 2023:

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

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	316.418	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	1.620	7,47% - 10,50%	5,25% - 8,25%
Ελλάδα	Τραπεζικά Καταστήματα	360.756	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	1.427	7,50% - 10,88%	5,50% - 8,50%
Ελλάδα	Γραφεία	777.587	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	4.157	7,55% - 11,25%	5,30% - 9,00%
Ελλάδα	Αποθηκευτικοί χώροι	117.494	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	850	9,12% - 10,50%	7,10% - 8,25%
Ελλάδα	Ξενοδοχεία	32.651	0%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-100% DCF	-	9,37% - 11,15%	7,25% - 8,00%
Ελλάδα	Λοιπά ¹	14.473	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	153	6,21% - 11,29%	3,96% - 9,00%
Ιταλία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	60.200	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	485	6,95% - 10,90%	5,40% - 8,90%
Ιταλία	Τραπεζικά Καταστήματα	3.100	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	19	9,95%	5,45%
Ιταλία	Γραφεία	244.650	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	1.751	6,90% - 11,55%	5,50% - 8,15%
Ιταλία	Ξενοδοχεία	8.330	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	9,90%	7,40%
Ιταλία	Λοιπά ²	50.400	0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	-	5,25%	-
Ιταλία	Λοιπά ³	360	0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης	2	-	5,30%
Ιταλία	Λοιπά ⁴	5.900	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	52	9,15%	7,45%
Ρουμανία	Τραπεζικά Καταστήματα	1.336	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	12	9,51% - 10,99%	7,50% - 9,00%
Ρουμανία	Γραφεία	6.051	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	33	9,51%	7,50%
Κύπρος	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	105.292	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	496	7,00% - 8,51%	5,00% - 6,50%
Κύπρος	Γραφεία	46.374	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	235	7,50% - 8,26%	5,50% - 6,25%
Κύπρος	Αποθηκευτικοί χώροι	1.396	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	7	8,00%	6,00%
Κύπρος	Ξενοδοχεία	41.480	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	10,00%	8,00%
Κύπρος	Λοιπά ⁵	35.819	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF ή 0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	92	7,25% - 12,25%	5,25% - 6,00%
Βουλγαρία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	9.530	0% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης και 100% DCF	176	11,25%	8,25%
Βουλγαρία	Γραφεία	91.320	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	548	10,45%	7,45%
		2.330.917				

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 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

Πληροφορίες σχετικά με την Επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31 Δεκεμβρίου 2022:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	304.866	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	1.573	7,45% - 10,50%	5,25% - 8,25%
Ελλάδα	Τραπεζικά Καταστήματα	434.467	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	1.911	7,60% - 10,76%	5,50% - 8,50%
Ελλάδα	Γραφεία	903.202	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	4.786	7,50% - 11,25%	5,25% - 9,00%
Ελλάδα	Αποθηκευτικοί χώροι	68.231	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	552	9,19% - 10,50%	7,10% - 8,25%
Ελλάδα	Ξενοδοχεία	31.012	0%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-100% DCF	-	9,29% - 10,25%	7,25% - 8,25%
Ελλάδα	Λοιπά ¹	17.375	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	169	6,41% - 11,20%	4,20% - 9,00%
Ιταλία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	63.590	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	484	5,95% - 10,25%	5,40% - 8,90%
Ιταλία	Τραπεζικά Καταστήματα	3.680	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	18	8,10%	5,25%
Ιταλία	Γραφεία	246.030	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	1.708	7,00% - 11,25%	5,30% - 8,00%
Ιταλία	Ξενοδοχεία	8.540	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	11,25%	9,75%
Ιταλία	Λοιπά ²	51.500	0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	-	5,20%	-
Ιταλία	Λοιπά ³	370	0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης	2	-	5,10%
Ιταλία	Λοιπά ⁴	5.900	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	52	0,00% - 9,10%	7,45%
Ρουμανία	Τραπεζικά Καταστήματα	1.465	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	9	8,72% - 10,60%	7,25% - 9,00%
Ρουμανία	Γραφεία	5.725	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	39	8,72%	7,25%
Κύπρος	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	105.181	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	511	6,96% - 8,43%	5,00% - 6,50%
Κύπρος	Γραφεία	46.696	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	245	7,47% - 8,50%	5,50% - 6,50%
Κύπρος	Αποθηκευτικοί χώροι	8.437	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	44	7,75% - 8,15%	5,75% - 6,00%
Κύπρος	Ξενοδοχεία	39.377	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	9,79% - 10,00%	7,50% - 8,00%
Κύπρος	Λοιπά ⁵	45.569	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF ή 0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	105	7,14% - 17,04%	5,25% - 9,00%
Βουλγαρία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	9.430	0% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης και 100% DCF	170	11,25%	8,25%
Βουλγαρία	Γραφεία	90.641	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	550	10,35%	7,35%
		2.491.284				

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 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 2023, 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 και 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 Αξίες Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Πραγματογνωμόνων και Εκτιμητών (μέλος του δικτύου της CBRE για την Ελλάδα και την Κύπρο) για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και Βουλγαρίας, την εταιρεία «Jones Lang LaSalle S.p.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία και την 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 λοιπά 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% και 80% αντίστοιχα για την υπολειμματική μέθοδο και 0% και 20% αντίστοιχα 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 καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους €29.244 για τον Όμιλο και καθαρό κέρδος €32.975 για την Εταιρεία (31 Δεκεμβρίου 2022: καθαρό κέρδος €59.669 για τον Όμιλο και καθαρό κέρδος €55.651 για την Εταιρεία).

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2023 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 €124.999 χαμηλότερη ή €138.475 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2023 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 €82.065 χαμηλότερη ή €100.497 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2023 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 €12.700 υψηλότερη ή €12.700 χαμηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2023 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 €8.600 χαμηλότερη ή €8.600 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2023 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 €57.200 υψηλότερη ή αρνητική, αντίστοιχα. Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2023 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 €56.900 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 και Λοιπός Εξοπλισμός	Βελτιώσεις σε μισθωμένα ακίνητα τρίτων	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	Δικαίωμα χρήσης	Σύνολο
Αξία κτήσης							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	9.532	9	1.756	66	1	617	11.981
Προσθήκες	30	-	47	-	-	-	77
Λοιπά	-	-	-	-	-	(6)	(6)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	9.562	9	1.803	66	1	611	12.052
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	(246)	(9)	(838)	(24)	-	(232)	(1.349)
Αποσβέσεις χρήσης	(138)	-	(292)	(10)	-	(92)	(532)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	(384)	(9)	(1.130)	(34)	-	(324)	(1.881)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022	9.178	-	673	32	1	287	10.171
Αξία κτήσης							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	9.562	9	1.803	66	1	611	12.052
Προσθήκες	77	-	13	-	-	74	164
Λοιπά	-	-	-	-	-	(19)	(19)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2023	9.639	9	1.816	66	1	666	12.197
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	(384)	(9)	(1.130)	(34)	-	(324)	(1.881)
Αποσβέσεις περιόδου	(70)	-	(149)	(5)	-	(50)	(274)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2023	(454)	(9)	(1.279)	(39)	-	(374)	(2.155)
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2023	9.185	-	537	27	1	292	10.042

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

Εταιρεία	Οικόπεδα και Κτήρια (Διοικητικές Υπηρεσίες)	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	Δικαίωμα χρήσης	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	9.532	9	1.743	448	11.732
Προσθήκες	30	-	45	-	75
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	9.562	9	1.788	448	11.807
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	(246)	(9)	(829)	(198)	(1.282)
Αποσβέσεις περιόδου	(138)	-	(290)	(78)	(506)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	(384)	(9)	(1.119)	(276)	(1.788)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022	9.178	-	669	172	10.019
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	9.562	9	1.788	448	11.807
Προσθήκες	77	-	13	74	164
Λοιπά	-	-	-	(16)	(16)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2023	9.639	9	1.801	506	11.955
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	(384)	(9)	(1.119)	(276)	(1.788)
Αποσβέσεις περιόδου	(70)	-	(148)	(43)	(261)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2023	(454)	(9)	(1.267)	(319)	(2.049)
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2023	9.185	-	534	187	9.906

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 (απόκτηση περιουσιακών στοιχείων)

Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων

- Την 22 Φεβρουαρίου 2023 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας ΘΕΤΙΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής «ΘΕΤΙΣ»), η οποία είναι ιδιοκτήτρια συγκροτήματος τεσσάρων ακινήτων τα οποία χρησιμοποιούνται ως Κέντρα Αποθήκευσης και Διανομής. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της ΘΕΤΙΣ υπολογίστηκε βάσει της καθαρής θέσης της εταιρείας την ημερομηνία της απόκτησης και ανήλθε σε €26.194 εκ των οποίων ποσό €16.585 είχε δοθεί ως προκαταβολή.

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

22.02.2023

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Επενδύσεις σε ακίνητα	38.098
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.410
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	1.057
Σύνολο ενεργητικού	41.565

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Δανεισμός	(13.393)
Λοιπές υποχρεώσεις	(1.978)
Σύνολο υποχρεώσεων	(15.371)

Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	26.194
--	---------------

Συνολικό τίμημα απόκτησης	26.194
----------------------------------	---------------

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	
			30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	Ελλάδα	2016 – 2022	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
MILOPA M.A.E.	Ελλάδα	2019 – 2022	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων	Ελλάδα	2019 – 2022	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε.	Ελλάδα	2021 – 2022	97,57%	97,57%	97,57%	97,57%
BTR HELLAS M.IKE	Ελλάδα	2018 – 2022	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
BTR HELLAS II M.IKE	Ελλάδα	2019 – 2022	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
WISE ATHANASIA M.IKE	Ελλάδα	2020 – 2022	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
WISE LOUISA M.A.E.	Ελλάδα	2019 – 2022	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 M.IKE	Ελλάδα	2018 – 2022	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΑΤΟΙΚΕΙΝ M.A.E.	Ελλάδα	2022	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
IQ HUB M.A.E.	Ελλάδα	2019 - 2022	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ΘΕΤΙΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ M.A.E.	Ελλάδα	2020 - 2022	100,00%	-	100,00%	-
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία	2016 – 2022	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%
PNG Properties EAD	Βουλγαρία	2017 – 2022	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
I & B Real Estate EAD	Βουλγαρία	2016 – 2022	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Quadratix Ltd.	Κύπρος	2016 – 2022	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Lasmane Properties Ltd.	Κύπρος	2016 – 2022	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Aphrodite Springs Public Limited	Κύπρος	2015 – 2022	96,22%	96,22%	96,22%	96,22%
CYREIT AIF Variable Investment Company Plc	Κύπρος	2018 – 2022	88,23%	88,23%	88,23%	88,23%
Letimo Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2022	88,23%	88,23%	-	-
Elizano Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2022	88,23%	88,23%	-	-
Artozaco Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2022	88,23%	88,23%	-	-
Consoly Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2022	88,23%	88,23%	-	-
Smooland Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2022	88,23%	88,23%	-	-
Threefield Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2022	88,23%	88,23%	-	-
Bascot Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2022	88,23%	88,23%	-	-
Nuca Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2022	88,23%	88,23%	-	-
Vanemar Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2022	88,23%	88,23%	-	-
Alomnina Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2022	88,23%	88,23%	-	-
Kuvena Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2022	88,23%	88,23%	-	-
Azemo Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2022	88,23%	88,23%	-	-
Ravenica Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2022	88,23%	88,23%	-	-
Wiceco Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2022	88,23%	88,23%	-	-
Lancast Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2022	88,23%	88,23%	-	-
Rouena Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2022	88,23%	88,23%	-	-
Allodica Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2022	88,23%	88,23%	-	-
Vameron Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2022	88,23%	88,23%	-	-
Orleania Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2022	88,23%	88,23%	-	-
Primaco Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2022	88,23%	88,23%	-	-
Arleta Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2022	88,23%	88,23%	-	-
Panphila Investments Limited	Κύπρος	2021 – 2022	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Nash S.r.L.	Ιταλία	2016 – 2022	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Prodea Immobiliare Srl.	Ιταλία	2020 – 2022	92,70%	92,70%	92,70%	92,70%
CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF ⁽¹⁾	Λουξεμβούργο	-	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
Picasso Fund ⁽³⁾	Ιταλία	2016 – 2022	80,00%	80,00%	-	-
Euclide S.r.l. ⁽³⁾	Ιταλία	2016 – 2022	80,00%	80,00%	-	-

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

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

⁽³⁾ Η εταιρεία Picasso Fund και Euclide S.r.l. είναι κατά 100% θυγατρική της εταιρείας CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF.

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

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι χρήσεις 2016 έως 2021 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. Οι χρήσεις 2019 έως 2021 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. Οι χρήσεις 2019 έως 2021 της εταιρείας IQ HUB Μ.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 από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας για τη χρήση 2022 δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν αναμένεται 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 2023 και στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2022:

Κόστος Συμμετοχών	30.06.2023	31.12.2022
Nash S.r.L.	46.723	48.013
Egnatia Properties S.A.	20	20
Quadratix Ltd.	10.802	10.802
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	7.947	7.947
Lasmane Properties Ltd.	17.510	16.010
I & B Real Estate EAD	40.142	40.142
Aphrodite Springs Public Limited	12.258	12.258
CYREIT AIF Variable Investment Company Plc	140.437	140.437
Prodea Immobiliaire SrL.	8.772	10.581
Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων	22.091	22.091
Panphila Investments Limited	18.250	100
CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF	65.927	65.927
ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε.	6.732	6.732
IQ HUB Μ.Α.Ε.	15.355	15.368
ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΑΤΟΙΚΕΙΝ Μ.Α.Ε.	500	500
BTR HELLAS Μ.ΙΚΕ	6.663	6.663
BTR HELLAS II Μ.ΙΚΕ	2.040	2.040
WISE ATHANASIA Μ.ΙΚΕ	6.591	5.091
WISE LOUISA Μ.Α.Ε.	6.646	6.646
ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.ΙΚΕ	4.020	3.020
ΘΕΤΙΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ Μ.Α.Ε.	26.194	-
Σύνολο	465.620	420.388

Την 22 Φεβρουαρίου 2023 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας ΘΕΤΙΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής «ΘΕΤΙΣ»), η οποία είναι ιδιοκτήτρια συγκροτήματος τεσσάρων ακινήτων συνολικής επιφάνειας 59,0 χιλ. τ.μ. τα οποία χρησιμοποιούνται ως Κέντρα Αποθήκευσης και Διανομής. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της ΘΕΤΙΣ υπολογίστηκε βάσει της καθαρής θέσης της εταιρείας την ημερομηνία της απόκτησης και ανήλθε σε €26.194 εκ των οποίων ποσό €16.585 είχε δοθεί ως προκαταβολή (Σημείωση 8).

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

Την 22 Μαΐου 2023 η Έκτακτη Συνέλευση της Μονοπρόσωπης Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής εταιρείας ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.ΙΚΕ αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου της κατά €1.000 με την έκδοση 100.000 νέων εταιρικών μεριδίων ονομαστικής αξίας €10 το καθένα (ποσό σε €).

Την 22 Μαΐου 2023 η Έκτακτη Συνέλευση της Μονοπρόσωπης Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής εταιρείας WISE ATHANASSIA Μ.ΙΚΕ αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου της κατά €1.500 με την έκδοση 150.000 νέων εταιρικών μεριδίων ονομαστικής αξίας €10 το καθένα (ποσό σε €).

Εντός του α' εξαμήνου 2023 ο μοναδικός μέτοχος της εταιρείας Panphila Investments Limited προχώρησε σε τρεις διαδοχικές αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου, την 12 Απριλίου 2023 κατά €8.600 με την έκδοση 8.600.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €), την 26 Μαΐου 2023 κατά €550 με την έκδοση 550.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €) και την 22 Ιουνίου 2023 κατά €9.000 με την έκδοση 9.000.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €).

Την 5 Ιουνίου 2023 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας Lasmane Properties Ltd. αποφάσισε την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €1.500 με την έκδοση 1.500.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €).

Την 30 Ιουνίου 2023 η Εταιρεία αναγνώρισε απομείωση του κόστους της συμμετοχής στην εταιρεία Nash S.r.L. ποσού €1.290 καθώς η λογιστική της αξία υπερέβαινε την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία της.

Την 30 Ιουνίου 2023 η Εταιρεία αναγνώρισε απομείωση του κόστους της συμμετοχής στην εταιρεία Prodea Immobiliare ποσού €1.809 καθώς η λογιστική της αξία υπερέβαινε την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία της.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες

Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
			30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
ΕΠ Χανίων Α.Ε.	Ελλάδα	2016 – 2022	40%	40%	40%	40%
RINASCITA Α.Ε.	Ελλάδα	2018 – 2022	90%	90%	90%	90%
PIRAEUS TOWER Α.Ε.	Ελλάδα	2020 – 2022	30%	30%	30%	30%
MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited	Κύπρος	2018 – 2022	25%	25%	25%	25%
OURANIA Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε.	Ελλάδα	2020 – 2022	35%	35%	35%	35%
V TOURISM Α.Ε.	Ελλάδα	-	49%	49%	49%	49%
Five Lakes Fund	Ιταλία	-	75%	75%	75%	75%

Αξία Συμμετοχών	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
ΕΠ Χανίων Α.Ε.	1.786	1.694	1.262	1.262
RINASCITA Α.Ε.	8.986	9.433	10.253	10.253
PIRAEUS TOWER Α.Ε.	5.191	4.933	3.335	3.335
MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited	96.400	105.259	57.903	64.153
OURANIA Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε.	3.848	3.335	2.648	2.648
V TOURISM Α.Ε.	6.504	6.061	5.729	5.243
Five Lakes Fund	26.929	26.621	27.488	27.487
Σύνολο	149.644	157.336	108.618	114.381

Την 12 Ιανουαρίου 2023 οι μέτοχοι της MHV ενέκριναν την μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας συνολικού ύψους €25.000, μέσω ρευστοποίησης 25.000 εξαγοράσιμων προνομιούχων μέτοχων αξίας €1 εκάστη. Η Εταιρεία, κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της MHV, εισέπραξε ποσό ύψους €6.250.

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

Την 23 Μαρτίου 2023 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας V TOURISM A.E αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €1.028 με την έκδοση 1.500 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €50 εκάστη (ποσό σε €) και σε τιμή διάθεσης €685 εκάστη (ποσό σε €). Η Εταιρεία, κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της V TOURISM A.E. κατέβαλε ποσό €503.

Κατά την 30 Ιουνίου 2023 σε επίπεδο Ομίλου προέκυψε ζημιά από το αποτέλεσμα των συμμετοχών σε κοινοπραξίες συνολικού ποσού €2.436 ως ακολούθως:

- Κέρδος ποσού €258 από την PIRAEUS TOWER A.E.
- Κέρδος ποσού €513 από την OURANIA Επενδυτική Ακινήτων A.E.
- Κέρδος ποσού €92 από την ΕΠ Χανίων A.E.
- Κέρδος ποσού €308 από την Five Lakes Fund
- Ζημιά ποσού €2.893 από την MHV
- Ζημιά ποσού €447 από την RINASCITA A.E.
- Ζημιά ποσού €267 από την V TOURSIM A.E.

Επιπλέον στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023 καταχωρήθηκαν λοιπά εισοδήματα από τη συμμετοχή στις κοινοπραξίες MHV και V Tourism ποσού €507. Το ποσό αυτό προέρχεται από την επιμέτρηση των πάγιων περιουσιακών στοιχείων που ανήκουν στις κοινοπραξίες σε εύλογη αξία.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Εμπορικές απαιτήσεις	104.644	32.939	93.007	22.753
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 32)	7	6	7	6
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	10.537	11.171	5.867	5.872
Προπληρωθέντα έξοδα	6.393	7.757	4.764	6.192
Λοιπές απαιτήσεις	4.632	20.470	1.491	17.147
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 32)	5.137	28	29.854	10.811
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(4.663)	(3.880)	(1.228)	(1.020)
Σύνολο	126.687	68.491	133.762	61.761

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 €836 για τον Όμιλο και €208 για την Εταιρεία για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023. 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 2023.

Την 30 Ιουνίου 2023 στις εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €81.251 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση ακινήτου της Εταιρείας που ολοκληρώθηκε την 30 Ιουνίου 2023 (Σημείωση 6). Το συνολικό ποσό εισπράχθηκε εντός του Ιουλίου 2023.

Την 31 Δεκεμβρίου 2022 στις εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €16.710 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση των ακινήτων επένδυσης της Εταιρείας που ολοκληρώθηκαν εντός της χρήσης 2022. Το συνολικό ποσό εισπράχθηκε εντός του α' εξαμήνου 2023.

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

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 υποχρέωσής 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. Βάσει απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας οι προσφυγές έγιναν δεκτές και η Εταιρεία έχει προβεί στις απαραίτητες ενέργειες για την είσπραξη του εν λόγω ποσού.

Η ανάλυση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Προκαταβολές για απόκτηση εταιρειών	960	16.585	960	16.585
Λοιπά	3.672	3.885	531	562
Σύνολο	4.632	20.470	1.491	17.147

Η προκαταβολή ποσού €16.585 αφορά στην απόκτηση της εταιρείας ΘΕΤΙΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ η οποία ολοκληρώθηκε την 22 Φεβρουαρίου 2023 (Σημείωση 8).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Αποθέματα Ακινήτων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Οικόπεδο υπό ανάπτυξη (κόστος)	4.517	4.517	4.517	4.517
Οικιστικά ακίνητα υπό ανάπτυξη (χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας)	16.260	12.110	-	-
Σύνολο	20.777	16.627	4.517	4.517

Την 22 Ιουνίου 2023 η θυγατρική εταιρεία «Σύγχρονο Κατοικείν Μονοπρόσωπη ΑΕ» προχώρησε στην απόκτηση μιας οικοπεδικής έκτασης η οποία βρίσκεται επί της οδού Κανάρη 7 στην περιοχή της Πεύκης, συνολικής επιφάνειας 2,1 χιλ. τ.μ., στο οποίο θα αναπτυχθούν κατοικίες προς πώληση. Το τίμημα για το ακίνητο ανήλθε σε €1.650 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €107) ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές ανερχόταν σε €1.921.

Τα έσοδα από πώληση ακινήτων υπό κατασκευή αφορούν την πώληση ακινήτων που είτε έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους είτε είναι υπό κατασκευή. Για κάθε υποχρέωση εκτέλεσης που εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν έσοδα σε βάθος χρόνου επιμετρώντας την πρόοδο προς την πλήρη εκπλήρωση της εν λόγω υποχρέωσης εκτέλεσης. Στόχος κατά την επιμέτρηση της προόδου είναι να απεικονιστεί ο βαθμός στον οποίο ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν εκτελέσει τη μεταβίβαση του ελέγχου των υποσχόμενων αγαθών ή υπηρεσιών σε έναν πελάτη.

Την 30 Ιουνίου 2023 ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν αναγνωρίσει έσοδα €917 από την πώληση 4 ακινήτων υπό κατασκευή και έχουν καταχωρηθεί στο κονδύλι «Κύκλος Εργασιών» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023 (Σημείωση 23). Το κόστος από την πώληση των 4 ακινήτων υπό κατασκευή ανερχόταν σε €790 και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023.

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

Παρατίθεται κατωτέρω η κίνηση των αποθεμάτων ακινήτων:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	16.627	35.316	4.517	4.517
Αποκτήσεις	1.757	11.345	-	-
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες	3.536	11.067	-	-
Απομειώσεις	(353)	(4.095)	-	-
Πωλήσεις	(790)	(37.006)	-	-
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου	20.777	16.627	4.517	4.517

Η απομείωση αποθεμάτων ακινήτων για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023 ανήλθε σε €353 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με οικιστικά ακίνητα υπό ανάπτυξη αναφέρονται στη Σημείωση 19.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Ταμείο	7	8	2	3
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	143.808	183.096	106.582	150.140
Σύνολο	143.815	183.104	106.584	150.143

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

Την 30 Ιουνίου 2023 στις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται δεσμευμένα ποσά ύψους €7.932 και €2.816 αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2022: €10.297 για τον Όμιλο και €2.956 για την Εταιρεία, αντίστοιχα), σύμφωνα με τα οριζόμενα σε δανειακές συμβάσεις.

Συμφωνία με κατάσταση ταμειακών ροών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Ταμείο	7	4	2	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	143.808	205.695	106.582	156.899
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα σχετιζόμενα με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	696	-	-	-
Σύνολο	144.511	205.699	106.584	156.900

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού

Τα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού την 30 Ιουνίου 2023 περιλαμβάνουν 87 ακίνητα της Εταιρείας, τις εταιρείες Vanemar Properties Ltd., Threefield Properties Ltd. και Azemo Properties Ltd., 100% θυγατρικές της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company Plc και τη θυγατρική Μιλόρα Α.Ε. Την 31 Δεκεμβρίου 2022 τα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού περιλαμβάνουν 49 ακίνητα της Εταιρείας και τη θυγατρική Μιλόρα Α.Ε.

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

Την 24 Οκτωβρίου 2022 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την πώληση 49 ακινήτων της Εταιρείας στην Ελλάδα και για την πώληση της εταιρείας Μιλόρα Α.Ε. Τα ακίνητα είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση και η πώληση τους είναι πολύ πιθανή, επομένως την 31 Δεκεμβρίου 2022 ταξινομήθηκαν ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία. Η εύλογη αξία των 49 ακινήτων της Εταιρείας και του ακινήτου της Μιλόρα Α.Ε. την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανερχόταν σε €46.252. Έως την 30 Ιουνίου 2023 ολοκληρώθηκε η πώληση τεσσάρων εκ των 49 ακινήτων (Σημείωση 6). Η εύλογη αξία των υπολοίπων 45 ακινήτων της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2023 ανέρχεται σε €43.970 ενώ την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανερχόταν σε €43.294. Το κέρδος ποσού €676 συμπεριλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023. Η εύλογη αξία του ακινήτου της Μιλόρα Α.Ε. την 30 Ιουνίου 2023 ανέρχεται σε €1.829 ενώ την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανερχόταν σε €1.836. Η ζημιά ποσού €7 συμπεριλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023.

Την 11 Μαΐου 2023 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την πώληση των εταιρειών Vanemar Properties Ltd., Threefield Properties Ltd. και Azemo Properties Ltd., 100% θυγατρικές της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company. Οι εταιρείες είναι διαθέσιμες για άμεση πώληση και η πώληση τους είναι πολύ πιθανή, επομένως την 30 Ιουνίου 2023 ταξινομήθηκαν ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία. Η εύλογη αξία των ακινήτων των ανωτέρω εταιρειών την 30 Ιουνίου 2023 ανέρχεται σε €8.979.

Η Εταιρεία συνεχίζει να υλοποιεί με συνέπεια την τρέχουσα επενδυτική της στρατηγική μέσω της ενίσχυσης της σύνθεσης του επενδυτικού της χαρτοφυλακίου με περισσότερα αειφόρα ακίνητα και μέσω της αποεπένδυσης από μικρότερα ακίνητα με χρήση κυρίως τραπεζικού καταστήματος και μεγάλης γεωγραφική διασπορά. Κύριοι στόχοι της στρατηγικής αυτής είναι η βελτίωση της ποιότητας του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και η καλύτερη προβλεψιμότητα των εσόδων της σε βάθος χρόνου. Στο πλαίσιο αυτό, την 22 Ιουνίου 2023 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την πώληση 43 ακινήτων της Εταιρείας στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής «ΕΤΕ»). Επιπλέον η Εταιρεία υπέγραψε με την ΕΤΕ Μνημόνιο Συμφωνίας - Ιδιωτικό Συμφωνητικό αναφορικά με τα ακίνητα που σήμερα εκμισθώνει η Εταιρεία στην ΕΤΕ που περιλαμβάνει δύο σκέλη, αφενός μεν την πώληση των ακινήτων στην ΕΤΕ, έναντι συνολικού τιμήματος €237.251 που αντιστοιχούσε στην αγοραία αξία αυτών των ακινήτων σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών, αφετέρου δε την τροποποίηση κάποιων όρων της, μεταξύ των μερών, μίσθωσης για τα εναπομένοντα ακίνητα, τα οποία δεν θα πωληθούν και θα παραμείνουν μισθωμένα στην ΕΤΕ. Την 30 Ιουνίου 2023 έλαβε χώρα η πρώτη από τις πωλήσεις, η οποία αφορά ακίνητο αξίας €83.251 (Σημείωση 6). Την 7 Αυγούστου 2023 υπεγράφη η τροποποίηση της μίσθωσης με την ΕΤΕ ενώ η υλοποίηση της λοιπής συμφωνίας αναμένεται να λάβει χώρα έως την 31.10.2023. Η Εταιρεία θα χρησιμοποιήσει σημαντικό μέρος των προσόδων από την πώληση για την αποπληρωμή υφιστάμενου δανεισμού της ενώ το υπόλοιπο θα διατεθεί για την υλοποίηση του επενδυτικού της προγράμματος. Η εύλογη αξία των υπολοίπων 42 ακινήτων της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2023 ανέρχεται σε €154.217.

Τα ακίνητα επένδυσης που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού περιλαμβάνονται στους λειτουργικούς τομείς «Καταστήματα/Εμπορικοί χώροι», «Τραπεζικά Καταστήματα», «Γραφεία» και «Λοιπά» και στους γεωγραφικούς τομείς «Ελλάδα» και «Κύπρος».

Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού

	Όμιλος	
	30.06.2023	31.12.2022
Εύλογη αξία ακινήτων της Εταιρείας	198.187	44.416
Στοιχεία ενεργητικού Μιλόρα Α.Ε.	2.059	2.013
Στοιχεία ενεργητικού Vanemar Properties Ltd., Threefield Properties Ltd. και Azemo Properties Ltd	9.583	-
Σύνολο	209.829	46.429

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

	Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022
Εύλογη αξία ακινήτων της Εταιρείας	198.187	44.416
Κόστος συμμετοχής στη Μιλόρα Α.Ε.	1.558	1.558
Σύνολο	199.745	45.974

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα

	Όμιλος 30.06.2023	
	Ονομαστική αξία	Εύλογη Αξία Απαιτήσεις
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω συνολικών εισοδημάτων	172.984	4.230
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω αποτελεσμάτων	400.000	12.612
Σύνολο	572.984	16.842

	Εταιρεία 30.06.2023	
	Ονομαστική αξία	Εύλογη Αξία Απαιτήσεις
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω αποτελεσμάτων	400.000	12.612
Σύνολο	400.000	12.612

	Όμιλος 31.12.2022	
	Ονομαστική αξία	Εύλογη Αξία Απαιτήσεις
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω συνολικών εισοδημάτων	175.000	3.762
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω αποτελεσμάτων	400.000	11.006
Σύνολο	575.000	14.768

	Εταιρεία 31.12.2022	
	Ονομαστική αξία	Εύλογη Αξία Απαιτήσεις
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω αποτελεσμάτων	400.000	11.006
Σύνολο	400.000	11.006

Ο Όμιλος εντός της χρήσης 2022 προχώρησε στη σύναψη συμβάσεων αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate caps) για σκοπούς αντιστάθμισης κινδύνου ταμειακών ροών, λόγω της έκθεσης του Ομίλου στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου, αναφορικά με τα ομολογιακά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου.

Για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023, ο Όμιλος από τις αποτελεσματικές σχέσεις αντιστάθμισης αναγνώρισε απευθείας στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Λοιπών Εισοδημάτων κέρδος επί παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων ποσού €1.354 ενώ ποσό €886 που αφορά την τμηματική αναγνώριση των εξόδων έκδοσης των παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Κατάστασης Αποτελεσμάτων του Ομίλου.

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

Επιπλέον, η επίπτωση στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων από τις αναποτελεσματικές σχέσεις αντιστάθμισης ανήλθε σε €1.606 για τον Όμιλο και την Εταιρεία και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων».

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Μετοχικό Κεφάλαιο και Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο

	Αρ. Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Όμιλος	Εταιρεία
			Υπέρ το άρτιο	
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022	255.494.534	692.390	15.890	15.970

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 30 Ιουνίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 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 17: Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Τακτικό αποθεματικό	43.871	40.220	42.036	38.898
Ειδικό αποθεματικό	323.987	323.987	323.987	323.987
Αποθεματικά αναπροσαρμογής	27.457	26.950	214	214
Λοιπά αποθεματικά	1.419	745	14	(18)
Σύνολο	396.734	391.902	366.251	363.081

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.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Μη ελέγχουσες συμμετοχές

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του Ομίλου ανέρχονται την 30 Ιουνίου 2023 σε €103.658 (31 Δεκεμβρίου 2022: €107.611) και προέρχονται από τις εταιρείες Aphrodite Springs Public Limited (ASPL), CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (CYREIT), Prodea Immobiliare S.r.L., CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF (CI Global) και Θριασεύς Α.Ε.

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές αντιπροσωπεύουν το 3,78% 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 της CI Global και το 2,43% της Θριασεύς Α.Ε..

Την 31 Δεκεμβρίου 2022 στις μη ελέγχουσες συμμετοχές περιλαμβάνονται οι εταιρείες Aphrodite Springs Public Limited (ASPL), CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (CYREIT), Prodea Immobiliare S.r.L., CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF (CI Global) και Θριασεύς Α.Ε. Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές αντιπροσωπεύουν το 3,78% 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 της CI Global και το 2,43% της Θριασεύς Α.Ε..

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

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

Συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης 30 Ιουνίου 2023

	CYREIT	CI Global	Λοιπές εταιρείες	Σύνολο
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	166.001	323.464	34.181	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	21.142	11.518	1.863	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(495)	(171.242)	(1.773)	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(4.553)	(13.700)	(196)	
Ίδια κεφάλαια	182.095	150.040	34.075	
Ίδια κεφάλαια που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	21.433	80.722	1.503	103.658

Συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης 31 Δεκεμβρίου 2022

	CYREIT	CI Global	Λοιπές εταιρείες	Σύνολο
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	176.146	324.594	40.858	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	9.854	18.600	1.963	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(827)	(170.490)	(3.153)	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(1.661)	(16.033)	(155)	
Ίδια κεφάλαια	183.512	156.671	39.513	
Ίδια κεφάλαια που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	21.599	84.289	1.723	107.611

Συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2023

	CYREIT	CI Global	Λοιπές εταιρείες
Κύκλος Εργασιών	4.724	10.474	458
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου	2.184	(7.985)	(5.437)
Κέρδη (Ζημίες) περιόδου που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	257	(4.296)	(218)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	72	-	-

Συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων για την εξαμηνιαία 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	-	-	-

Συνοπτική κατάσταση ταμειακών ροών για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2023

	CYREIT	CI Global	Λοιπές εταιρείες
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) λειτουργικές δραστηριότητες	2.446	(897)	(136)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες	(269)	501	(53)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(614)	(2.451)	9
Καθαρή αύξηση/(μείωση) διαθεσίμων και ταμειακών ισοδύναμων	1.563	(2.847)	(180)

Συνοπτική κατάσταση ταμειακών ροών για την εξαμηνιαία 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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: 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.

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

Σημειώνεται ότι ο Όμιλος έχει συνάψει συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate caps) για σκοπούς αντιστάθμισης κινδύνου ταμειακών ροών, λόγω της έκθεσης του Ομίλου στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου, αναφορικά με τα ομολογιακά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου (Σημείωση 15).

Την 30 Ιουνίου 2023 το υπόλοιπο του «πράσινου» ομολογιακού δανείου ανερχόταν σε €300.000 (31 Δεκεμβρίου 2022: €300.000) και η εύλογη αξία του σε €257.100 (31 Δεκεμβρίου 2022: €257.033).

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.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμο				
Ομολογιακά δάνεια	978.083	1.008.642	943.623	978.963
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	209.281	212.056	-	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	1.187.364	1.220.698	943.623	978.963
Βραχυπρόθεσμο				
Ομολογιακά δάνεια	196.114	118.826	172.885	118.116
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	8.230	10.476	-	-
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	204.344	129.302	172.885	118.116
Σύνολο	1.391.708	1.350.000	1.116.508	1.097.079

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 30 Ιουνίου 2023 ποσό €5.510 και €5.216 αντίστοιχα, το οποίο αφορά σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων (31 Δεκεμβρίου 2022: ποσό €4.846 και €4.808 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα) και επίσης ποσό €2.558 για τον Όμιλο και Μηδέν για την Εταιρεία, που αφορά σε δεδουλευμένους τόκους λοιπών δανειακών υποχρεώσεων (31 Δεκεμβρίου 2022: ποσό €2.651 για τον Όμιλο και Μηδέν για την Εταιρεία, αντίστοιχα).

Την 30 Ιουνίου 2023 στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €34.810 το οποίο αφορά σε αποπληρωμή κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου με την ΕΤΕ και την EBRD μεταγενέστερα της 30 Ιουνίου 2023, λόγω της πώλησης ακινήτου που ολοκληρώθηκε την 30 Ιουνίου 2023 (Σημείωση 6). Επιπλέον την 30 Ιουνίου 2023 στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου περιλαμβάνεται ποσό €21.206 το οποίο αφορά στο ανεξόφλητο κεφάλαιο του ομολογιακού δανείου της θυγατρικής εταιρείας IQ Hub το οποίο αποπληρώθηκε ολοσχερώς μεταγενέστερα της 30 Ιουνίου 2023.

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Έως 1 έτος	204.344	129.302	172.885	118.116
Από 1 έως 5 έτη	723.270	795.119	511.377	566.325
Πάνω από 5 έτη	464.094	425.579	432.246	412.638
Σύνολο	1.391.708	1.350.000	1.116.508	1.097.079

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

Το μέσο σταθμισμένο περιθώριο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου ανέρχεται σε 2,65% (31 Δεκεμβρίου 2022: 2,70%) και η μέση σταθμισμένη υπολειπόμενη διάρκεια των δανείων είναι 4,5 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.

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

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

- Επί 43 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 τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2023 σε €175.985 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €362.058.
- 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 τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2023 σε €59.475 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €110.607.
- 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 2023 σε €112.937 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €255.231.
- 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 2023 σε €19.331 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €38.308.
- 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 2023 σε €277.220 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €425.076.
- Επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (διαχειριστικών και επενδυτικών) έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρία 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 2023 σε €90.000.
- Επί ενός ακινήτου της Εταιρείας, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζα Α.Ε. για ποσό €11.700. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2023 σε €8.458 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €20.461.
- Επί ενός ακινήτου της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Eurobank Α.Ε. για ποσό €54.158. Επιπλέον έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2023 σε €29.982 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €47.680.
- Επί 9 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Eurobank Α.Ε. για ποσό €90.000. 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 2023 σε €25.000 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €49.960.
- Επί ενός ακινήτου της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Eurobank Α.Ε. για ποσό €32.500. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2023 σε €25.000 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €35.631.

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

- Το ακίνητο της θυγατρικής Quadratix Ltd. βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €16.500. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Quadratix 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 Quadratix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2023 σε €11.200 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €29.723.
- 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 2023 σε €5.778 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €7.387.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής I & B Real Estate EAD βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για ποσό €26.730. 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 2023 σε €26.730 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €91.320.
- 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 2023 σε €1.758 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €5.368.
- Επί του υπό ανάπτυξη οικιστικού ακινήτου της εταιρείας WISE LOUISA M.A.E. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Optima bank Α.Ε. για ποσό €1.800. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2023 σε €1.000 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €6.429.
- Επί του ακινήτου της εταιρείας Panterra Α.Ε. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. για ποσό €30.000. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της Panterra Α.Ε. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης και έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Panterra Α.Ε. όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2023 σε €22.300 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €40.256.
- Είκοσι τέσσερα ακίνητα του Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη υπέρ των τραπεζών Bank of America Europe DAC (υποκατάστημα Μιλάνου), Alpha Bank (Ελλάδα) και Deutsche Bank για ποσό €175.000. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2023 σε €172.549 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €314.210.
- Επί του ακινήτου της εταιρείας IQ Hub Α.Ε. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Eurobank Α.Ε. για ποσό €30.186. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της IQ Hub Α.Ε. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Eurobank Α.Ε. για όλα τα οφειλόμενα ποσά και έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της IQ Hub Α.Ε. όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2023 σε €21.206 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €46.382.
- Επί του ακινήτου της εταιρείας ΘΕΤΙΣ έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. για ποσό €18.000. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της ΘΕΤΙΣ έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. για όλα τα οφειλόμενα ποσά και έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της ΘΕΤΙΣ όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2023 σε €12.953 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €47.093.

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

Σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, ο Όμιλος πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Την 30 Ιουνίου 2023 ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση. Την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση. Σημειώνεται ότι εντός του 2022 η Εταιρεία απέστειλε αιτήματα παρέκκλισης αναφορικά με τον χρηματοοικονομικό δείκτη «Καθαρός Συνολικός Δανεισμός προς EBITDA» για δύο ομολογιακά δάνεια της Εταιρείας, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές δανειακές συμβάσεις, τα οποία έγιναν δεκτά από τα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.

Το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανεικών υποχρεώσεων του Ομίλου για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023 και για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε €1.398.861 και €1.360.535, αντίστοιχα. Παρατίθεται πίνακας με τις εξασφαλισμένες και μη εξασφαλισμένες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου για την ενδιάμεση περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου 2022:

30.06.2023	Μη		Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις
	Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις	Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις	
Δανειακές υποχρεώσεις (μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες)	1.094.524	297.184	1.391.708
Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων εξόδων δανείων	6.043	5.904	11.947
Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων κερδών από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	3.274	-	3.274
Μείον: δεδουλευμένοι χρεωστικοί τόκοι δανείων	(4.980)	(3.088)	(8.068)
Ανεξόφλητο κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων	1.098.861	300.000	1.398.861

31.12.2022	Μη		Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις
	Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις	Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις	
Δανειακές υποχρεώσεις (μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες)	1.053.337	296.663	1.350.000
Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων εξόδων δανείων	7.944	6.482	14.426
Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων κερδών από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	3.606	-	3.606
Μείον: δεδουλευμένοι χρεωστικοί τόκοι δανείων	(4.352)	(3.145)	(7.497)
Ανεξόφλητο κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων	1.060.535	300.000	1.360.535

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Προμηθευτές	14.772	26.290	6.468	8.289
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 32)	534	157	-	-
Φόροι – Τέλη	13.162	9.059	6.560	3.922
Έσοδα επομένων χρήσεων	3.528	4.273	2.656	2.312
Υποχρεώσεις μίσθωσης	113	118	104	100
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	10.420	20.251	7.887	15.024
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 32)	3.807	9.177	3.599	7.877
Σύνολο	46.336	69.325	27.274	37.524

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

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

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:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Χαρτόσημο μισθωμάτων	3.604	2.301	3.603	2.301
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	404	13	-	-
Φόρος ακινήτων εξωτερικού	5.427	4.023	-	-
Λοιπά	3.727	2.722	2.957	1.621
Σύνολο	13.162	9.059	6.560	3.922

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους

	Όμιλος	
	30.06.2023	31.12.2022
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους		
Επενδύσεις σε ακίνητα	9.419	10.890
Σύνολο	9.419	10.890

	Όμιλος	
	30.06.2023	30.06.2022
(Έσοδα) / Δαπάνες από αναβαλλόμενους φόρους		
Φορολογικές ζημιές	-	31
Επενδύσεις σε ακίνητα	(1.445)	749
Σύνολο	(1.445)	780

Κίνηση υποχρεώσεων από αναβαλλόμενους φόρους:

	Επενδύσεις σε ακίνητα
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	14.099
Έσοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	(3.209)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	10.890
Έσοδο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων	(1.445)
Μεταφορά σε υποχρεώσεις σχετιζόμενες με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	(26)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2023	9.419

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 την έμμεση θυγατρική της Εταιρείας Picasso 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., Panphila Investments Ltd., PNG Properties EAD, I & B Real Estate EAD και Aphrodite Springs Public Limited φορολογούνται στο εισόδημά τους (Σημείωση 29), 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.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Μερίσματα ανά Μετοχή

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

Την 13 Ιουνίου 2023 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €65.151 (ήτοι 0,255 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2022. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €28.104 (ήτοι 0,11 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 1 Δεκεμβρίου 2022 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανέρχεται σε €37.047 (ήτοι €0,145 ανά μετοχή – ποσό σε €).

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 €).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Κύκλος Εργασιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Έσοδα από μισθώματα	84.650	73.393	60.503	50.382
Έσοδα από πώληση κατοικιών (Σημείωση 12)	917	-	-	-
Αποζημίωση λόγω πρόωρης λήξης μίσθωσης	1.126	80	1.126	80
Σύνολο	86.693	73.473	61.629	50.462

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας

Την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023 οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας ανήλθαν σε €10.333 και €8.125 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (30 Ιουνίου 2022: €9.563 και €7.245, αντίστοιχα) και περιλαμβάνουν ΕΝΦΙΑ ύψους €8.492 και €7.969 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (30 Ιουνίου 2022: €7.803 και €7.197, αντίστοιχα). Η αύξηση του ΕΝΦΙΑ οφείλεται κυρίως στα ακίνητα που αποκτήθηκαν εντός της χρήσης 2022 δεδομένου ότι ο φόρος αυτός υπολογίζεται για τα ακίνητα που κατέχει κάθε νομικό πρόσωπο την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: 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	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Έξοδα εκτιμήσεων	567	524	536	492
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	932	1.324	307	184
Συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με τη λειτουργία του χαρτοφυλακίου ακινήτων	2.015	2.290	208	1.270
Έξοδα ασφάλισης	738	574	302	259
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών	2.503	2.515	305	174
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	1.044	550	182	95
Μεσιτικά έξοδα	26	161	9	47
Λοιπά	280	143	1	1
Σύνολο	8.105	8.081	1.850	2.522

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Μισθοί, αποδοχές και επιδόματα προσωπικού	2.609	2.366	2.545	2.258
Εργοδοτικές εισφορές	332	373	330	371
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό – Δ.Σ.	2.456	2.254	2.456	2.254
Λοιπά Έξοδα	166	97	166	97
Σύνολο	5.563	5.090	5.497	4.980

Την 13 Ιουνίου 2023 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €4.483 στο προσωπικό και σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και επιτροπών του από τα κέρδη της χρήσης 2022, εκ των οποίων ποσό €2.456 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού» της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Κατάστασης Αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023 ενώ ποσό €2.027 είχε επιβαρύνει τα αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

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 Ενδιάμεσης Συνοπτικής Κατάστασης Αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022 ενώ ποσό €1.973 είχε επιβαρύνει τα αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Λοιπά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Αμοιβές τρίτων	2.853	2.965	1.228	1.096
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	680	425	680	424
Φόροι – τέλη	783	582	495	423
Λοιπά	470	450	438	433
Σύνολο	4.786	4.422	2.841	2.376

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Χρηματοοικονομικά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Τόκοι	31.395	16.733	23.859	13.487
Χρηματοδοτικά και τραπεζικά έξοδα	4.233	1.994	2.035	1.777
Συναλλαγματικές διαφορές	19	(13)	-	1
Λοιπά χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα	332	620	332	620
Σύνολο	36.019	19.334	26.226	15.885

Την 30 Ιουνίου 2023 η Εταιρεία προέβη σε τροποποίηση της συμβάσης ομολογιακού δανείου που είχε συνάψει με την Άλφα Τράπεζα Α.Ε. την 29 Ιουλίου 2021 αναφορικά με τη μείωση του περιθωρίου. Από την τροποποίηση προέκυψε καθαρό κέρδος ποσού €434.

Η αύξηση των χρηματοοικονομικών εξόδων οφείλεται κυρίως στα νέα δάνεια που σύναψε ο Όμιλος το δεύτερο εξάμηνο 2022, στα δάνεια των εταιρειών που απέκτησε ο Όμιλος εντός του δεύτερου εξαμήνου 2022 και κατά τη διάρκεια της τρέχουσας εξαμηνιαίας περιόδου και στην αύξηση του Euribor.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Φόροι

	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	5.248	1.192	4.890	1.088
Λοιποί φόροι	489	239	-	-
Έξοδο / (Εσοδα) από αναβαλλόμενους φόρους (Σημείωση 21)	(1.445)	780	-	-
Σύνολο	4.292	2.211	4.890	1.088

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 ΜΙΑΟΡΑ Μ.Α.Ε., η Panterra Α.Ε., η ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε., η BTR HELLAS Μ.Ι.ΚΕ, η BTR HELLAS ΙΙ Μ.Ι.ΚΕ, η WISE ATHANASSIA Μ.Ι.ΚΕ, η WISE LOUISA Μ.Α.Ε, η ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ, η IQ HUB Α.Ε., ΘΕΤΙΣ και η Σύγχρονο Κατοικούν Α.Ε. 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., Panphila Investments 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. Η CI Global, με έδρα το Λουξεμβούργο, και η έμμεση θυγατρική της Εταιρείας, Picasso 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 τη χρήση που έληξε την 30 Ιουνίου 2023 και 30 Ιουνίου 2022, αντίστοιχα, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εισοδήματος εξωτερικού.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: 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.

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου	Όμιλος	
	2023	2022
Κέρδη που αναλογούν στους Μετόχους	51.758	81.056
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	255.495	255.495
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – Βασικά και προσαρμοσμένα	0,20	0,32

Τα προσαρμοσμένα Κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά Κέρδη ανά μετοχή για τη χρήση που έληξε την 30 Ιουνίου 2023 και 2022, διότι δεν υπήρχαν δυνητικές κοινές μετοχές οι οποίες θα επέφεραν απομείωση των κερδών ανά μετοχή.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 31: 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 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 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 2018 – 2022 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.

Οι χρήσεις 2018 έως 2021 των εταιρειών Ήρινα Κτηματική Α.Ε και Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε. και ILIDA OFFICE S.A., οι οποίες απορροφήθηκαν από την Εταιρεία την 28 Δεκεμβρίου 2022, έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Η χρήση 2018 της εταιρείας ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε., η οποία απορροφήθηκε από την Εταιρεία, 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 έως 2021 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 2018 – 2022 της εταιρείας New Metal, η οποία απορροφήθηκε από την Εταιρεία, δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από μελλοντικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθεί, δε θα έχει σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας.

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 2016 έχει παραγραφεί την 31 Δεκεμβρίου 2022. Για τα φορολογικά έτη 2017 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.

Η εταιρεία Ήρινα Κτηματική Α.Ε, η οποία απορροφήθηκε από την Εταιρεία την 28 Δεκεμβρίου 2022, έλαβε την από 19.09.2022 εντολή φορολογικού ελέγχου για τη χρήση 2018. Εντός του α' εξαμήνου 2023 ο έλεγχος από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές ολοκληρώθηκε και δεν προέκυψαν ευρήματα και συνεπώς ούτε πρόσθετοι φόροι.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας για τη χρήση 2022 δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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

Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Την 30 Ιουνίου 2023 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €12.898 (μη συμπ. ΦΠΑ) και κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων (αποθέματα ακινήτων) ποσού €4.254 (μη συμπ. ΦΠΑ). Επιπλέον, την 30 Ιουνίου 2023 στον Όμιλος υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων ποσού €1.976 (μη συμπ. ΦΠΑ). Τέλος την 30 Ιουνίου 2023 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την ανάπτυξη του οικοπέδου της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited ποσού €4.330 (μη συμπ. ΦΠΑ).

Εκκρεμείς Δικαστικές Υποθέσεις

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 30 Ιουνίου 2023 που θα επηρέαζαν σημαντικά την χρηματοοικονομική κατάστασή του.

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 25 Νοεμβρίου 2022 δανειακής σύμβασης ύψους έως €25.000 που υπεγράφη μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας Panterra A.E. και της Άλφα Τράπεζας Α.Ε., η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση για το σύνολο των υποχρεώσεων της Panterra A.E. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

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 συμμετοχή 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.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 32: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2023:

	% συμμετοχής
• Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.	78,12%
• Invel Real Estate BV	11,68%
• Ανθός Properties A.K.E. (θυγατρική της Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.)	2,10%
• Λοιποί μέτοχοι	8,10%

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.

Η εταιρεία Castlake Opportunities Partners LLC είναι ο απώτερος μέτοχος της Εταιρείας με ποσοστό 91,9%. Η Castlake Opportunities Partners LLC δεν ελέγχεται από άλλο νομικό ή φυσικό πρόσωπο.

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

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τις από 08.08.2023 TR1 γνωστοποιήσεις του νόμου 3556/2007 η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας διαμορφώθηκε ως εξής:

	% συμμετοχής
• Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.	78,12%
• Invel Real Estate BV	6,78%
• Ανθός Properties A.K.E. (θυγατρική της Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.)	2,10%
• Λοιποί μέτοχοι	13,00%

Η εταιρεία Castl lake Opportunities Partners LLC είναι ο απώτερος μέτοχος της Εταιρείας με ποσοστό 87,00%. Η Castl lake Opportunities Partners LLC δεν ελέγχεται από άλλο νομικό ή φυσικό πρόσωπο.

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:

ι. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	9.934	9.738
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	2.058	2.021
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	434	-	-	-
MHV (Κοινοπραξία)	17.500	-	-	-
Σύνολο	17.934	-	11.992	11.759

	Όμιλος		Εταιρεία	
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Ανθός Properties A.K.E.	1	2	1	2
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	2	10	2	1
Σύνολο	3	12	3	3

	Όμιλος		Εταιρεία	
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
PIRAEUS TOWER S.A. (Κοινοπραξία)	1.800	-	1.800	-
OURANIA Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε. (Κοινοπραξία)	3.332	-	3.332	-
CI Global, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	811	811
Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	2.235	10.000
CYREIT, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	3.176	-
QUADRATIX, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	400	-
I&B, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	3.000	-
IQ HUB, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	7.700	-
ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΑΤΟΙΚΕΙΝ, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	7.400	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	5	28	-	-
Σύνολο	5.137	28	29.854	10.811

	Όμιλος		Εταιρεία	
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	534	157	-	-
Σύνολο	534	157	-	-

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Λοιπές υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη				
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	308	266	146	266
Μέτοχοι/Όμολογιούχοι Εταιρείας	515	515	515	515
V Tourism (Κοινοπραξία)	-	3.132	-	3.132
MHV (Κοινοπραξία)	30	90	-	-
Σύνολο	853	4.003	661	3.913

ii. Έσοδα από μισθώματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα	-	-	1	2
Ανθός Properties A.K.E.	2	2	2	2
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	4	3	4	3
Σύνολο	6	5	7	7

iii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	1.388	2.209	204	1.189
Σύνολο	1.388	2.209	204	1.189

iv. Λοιπά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
I & B Real Estate EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	3.000	2.901
Ήρινα Κτηματική Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας ¹	-	-	-	819
Panterra, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	2.235	-
Quadratix, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	400	-
ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας ¹	-	-	-	159
CYREIT, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	3.176	3.529
Σύνολο	-	-	8.811	7.408

v. Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
MHV (Κοινοπραξία)	25	25	-	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	14	-	-	-
Σύνολο	39	25	-	-

vi. Έσοδα από τόκους

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	196	196
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	37	-
Σύνολο	-	-	233	196

¹ Έσοδο πριν την συγχώνευση μέσω απορρόφησης της εταιρείας από τη μητρική εταιρεία Prodea Investments, η οποία εγκρίθηκε από το ΓΕΜΗ την 28.12.2022.

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

vii. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Μέτοχοι / Ομολογιούχοι Εταιρείας	6	5	6	5
Σύνολο	6	5	6	5

viii. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	721	1.310	721	1.310
Λοιπές υποχρεώσεις προς μέλη Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατα στελέχη	2.747	3.190	2.731	3.164
Σύνολο	3.468	4.500	3.452	4.474

ix. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	2.718	2.696	2.652	2.586
Σύνολο	2.718	2.696	2.652	2.586

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.

Στο πλαίσιο της από 25 Νοεμβρίου 2022 δανειακής σύμβασης ύψους έως €25.000 που υπεγράφη μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας Panterra A.E. και της Άλφα Τράπεζας Α.Ε., η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση για το σύνολο των υποχρεώσεων της Panterra A.E. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

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.

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

xi. 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. Έναντι αυτής της συναλλαγής έχει δοθεί προκαταβολή ύψους €17.500 η οποία περιλαμβάνεται στον κονδύλι Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2023 (Σημείωση 32i).

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 33: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Την 27 Ιουλίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της οδού Ξενοκράτους 34 & Σπευσίππου στην Αθήνα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €300 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €253. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023.

Την 7 Σεπτεμβρίου 2023 η θυγατρική εταιρεία «Σύγχρονο Κατοικείν Μονοπρόσωπη ΑΕ» προχώρησε στην απόκτηση μιας οικοπεδικής έκτασης η οποία βρίσκεται επί της οδού Πόντου 41 στην περιοχή της Νέας Ερυθραίας, συνολικής επιφάνειας 4,2 χιλ. τ.μ., στο οποίο θα αναπτυχθούν κατοικίες προς πώληση. Το τίμημα για το ακίνητο ανήλθε σε €5.700 ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές ανερχόταν σε €5.778.

Η κακοκαιρία Daniel που έπληξε την Ελλάδα τον Σεπτέμβριο 2023 προκάλεσε ζημιές από πλημμύρα σε ακίνητο της Εταιρείας στη Λάρισα εύλογης αξίας €24.390 την 30 Ιουνίου 2023. Η Εταιρεία βρίσκεται σε στάδιο αξιολόγησης των ζημιών. Ωστόσο η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα έχει σημαντική οικονομική επίδραση, δεδομένου ότι το ακίνητο είναι ασφαλισμένο για επικίνδυνα καιρικά φαινόμενα και για απώλεια ενοικίων βάσει της υπ' αριθμό 7/259/19/12/2002 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Την 28 Σεπτεμβρίου 2023 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη ομολογιακού δανείου ποσού έως €180.000 με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. Το δάνειο είναι διάρκειας 5 ετών, με δυνατότητα παράτασης για άλλα 2 έτη. Το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων, για την εξυπηρέτηση γενικών επιχειρηματικών αναγκών της Εταιρείας και για την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων.

Την 28 Σεπτεμβρίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της Λ. Παναγιώτη Τσαλδάρη 43 στο Ξυλόκαστρο. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €370, εκ των οποίων ποσό €37 είχε ήδη δοθεί ως προκαταβολή, ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €349. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023.

Την 28 Σεπτεμβρίου 2023 η Εταιρεία ανακοίνωσε την εξολοκλήρου μίσθωση του Karela Business Park, του μεγαλύτερου ακινήτου-συγκροτήματος γραφείων του χαρτοφυλακίου της, στη MYTILINEOS. Η νέα μίσθωση είναι 15ετής με ελάχιστη διάρκεια 12 έτη. Το Karela Business Park, ένα σύμπλεγμα 6 κτηρίων γραφείων, συνολικής ανωδομής 29.000 τ.μ. και 1.100 θέσεων στάθμευσης, είναι το πρώτο πράσινο κτήριο στην Ελλάδα που πιστοποιήθηκε κατά LEED GOLD.

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 Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 20.07.2021 μέχρι την 30.06.2023

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 30.06.2023 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
			20.07.2021 - 31.12.2021	01.01.2022 - 30.06.2022	01.07.2022- 31.12.2022	01.01.2023 - 30.06.2023	
1	Αποπληρωμή Ομολογιακού Δανείου αναφορικά με το πράσινο κτήριο γραφείων ΚΑΡΕΛΑ στην Παιανία.		55.977	-	-	-	
2	Πράσινες Επενδύσεις ¹		46.476	70.214	25.720	90.489	
	Σύνολο	291.827	102.453	70.214	25.720	90.489	2.951

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 Εταιρίας ή/και προθεσμιακές καταθέσεις.

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2023

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

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και
Εργασιών

Ο Λογιστής Α' Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

¹ 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 προσυμφωνημένων διαδικασιών σχετικά με την «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 20.07.2021 μέχρι την 30.06.2023»

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

Πεδίο εφαρμογής και σκοπός

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που απαριθμούνται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής το "Αναθέτον Μέρος"), αποκλειστικά και μόνο για να σας βοηθήσουμε επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 20.07.2021 μέχρι την 30.06.2023» της Εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (εφεξής η «Εταιρεία») 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») (το "Υποκείμενο Θέμα") για την περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2023, και ενδέχεται να μην είναι κατάλληλες για άλλο σκοπό.

Περιορισμός χρήσης

Η παρούσα έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών (η "Έκθεση") προορίζεται αποκλειστικά για την ενημέρωση και τη χρήση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας, που απορρέουν 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 και δεν προορίζεται και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται από κανέναν άλλο. 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 2023 για την οποία θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Επισκόπησης.

Ευθύνες του Αναθέτοντος Μέρους

Το Αναθέτον Μέρος έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης.

Το Αναθέτον Μέρος είναι υπεύθυνο για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου εκτελούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες. Η επάρκεια αυτών των διαδικασιών αποτελεί αποκλειστική ευθύνη του Αναθέτοντος Μέρους.

Ευθύνες του επαγγελματία

Πραγματοποιήσαμε την ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο), Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών. Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει την εκτέλεση των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με το Αναθέτον Μέρος και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που εκτελέστηκαν. Δεν προβαίνουμε σε καμία δήλωση σχετικά με την καταλληλότητα ή την επάρκεια των προσυμφωνημένων διαδικασιών που περιγράφονται παρακάτω, είτε για τον σκοπό για τον οποίο ζητήθηκε η παρούσα έκθεση, είτε για οποιονδήποτε άλλο σκοπό.

Η παρούσα ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε πραγματοποιήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδέχεται να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

Η ανεξαρτησία μας και η διαχείριση ποιότητας

Κατά την εκτέλεση της ανάθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (“Κώδικας IESBA”). Δεν απαιτείται να είμαστε ανεξάρτητοι για τους σκοπούς αυτής της ανάθεσης - ωστόσο, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν για αναθέσεις διασφάλισης εκτός από αναθέσεις χρηματοοικονομικού ελέγχου ή επισκόπησης. Είμαστε ο ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής της Οντότητας και, ως εκ τούτου, συμμορφωθήκαμε επίσης με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν στο πλαίσιο του ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η EY εφαρμόζει το International Standard on Quality Management 1 (ISQM-1), Quality Management for Firms that Perform Audits and Reviews of Financial Statements, and Other Assurance and Related Services Engagements, και κατά συνέπεια σχεδιάζει, εφαρμόζει και λειτουργεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας, συμπεριλαμβανομένων τεκμηριωμένων πολιτικών και διαδικασιών σχετικά με τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις δεοντολογίας, τα επαγγελματικά πρότυπα και τις εφαρμοστέες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Περιγραφή των διαδικασιών που εκτελούνται

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με το Αναθέτον Μέρος με την από την 18^η Σεπτεμβρίου 2023 επιστολή ανάθεσης έργου, επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 20.07.2021 μέχρι την 30.06.2023» 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.

Διαδικασίες που διενεργήθηκαν

Συγκεκριμένα οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:

- 1) Συγκρίναμε, για σκοπούς πληρότητας, τις πληροφορίες που περιέχονται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, σύμφωνα με όσα ορίζονται 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 («Αποφάσεις»).
- 2) Συγκρίναμε τη συνέπεια του περιεχομένου της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 9η Ιουλίου 2021, καθώς και με την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας την 2α Ιουλίου 2021.
- 3) Συγκρίναμε το ποσό της έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου που αναφέρεται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων εάν συμφωνεί με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από την 2α Ιουλίου 2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο, και (γ) το ποσό που έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 5013-065603-503 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Πειραιώς.

- 4) Συμφωνήσαμε την διάθεση των αντληθέντων ποσών όπως αυτές αναφέρονται στην στήλη “Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν 01.01.2023-30.06.2023” της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα πρακτικά και τις αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

Ευρήματα

Από τη διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών διαπιστώσαμε τα εξής:

- 1) Το περιεχόμενο της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων είναι σύμφωνο με τις ανωτέρω Αποφάσεις.
- 2) Επιβεβαιώσαμε ότι το περιεχόμενο της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων συμφωνεί με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 9^η Ιουλίου 2021, καθώς και με την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας την 2^α Ιουλίου.
- 3) Συμφωνήσαμε το ποσό της της έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου που αναφέρεται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από την 2^α Ιουλίου 2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου των μετόχων της Εταιρείας, (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο, και (γ) το ποσό που έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 5013-065603-503 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Πειραιώς.
- 4) Τα αντληθέντα ποσά που αναφέρονται στην στήλη “Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν 01.01.2023-30.06.2023” της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων συμφωνούν με τα πρακτικά και τις αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2023

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