



Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων
σε Ακίνητη Περιουσία

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2021

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2021

| | |
|--|----|
| Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου | 3 |
| Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου | 4 |
| Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή | 18 |
| Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης..... | 20 |
| Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων – 6 μηνών..... | 21 |
| Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων – 6 μηνών | 22 |
| Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων – 3 μηνών..... | 23 |
| Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων – 3 μηνών | 24 |
| Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος | 25 |
| Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία..... | 26 |
| Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος | 27 |
| Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών – Εταιρεία..... | 28 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες | 29 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών..... | 30 |
| 2.1: Βάση σύνταξης των ανέλεγκτων ενδιάμεσων συνοπτικών εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων | 30 |
| 2.2: Ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες για τις επιπτώσεις του COVID-19 – Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας | 30 |
| 2.3: Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ | 33 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων | 36 |
| 3.1: Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου | 36 |
| 3.2: Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων | 36 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων..... | 37 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας | 37 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα | 42 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία..... | 52 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Απόκτηση θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις) | 54 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχές σε θυγατρικές | 55 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες | 57 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις..... | 59 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα | 60 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Δεσμευμένες Καταθέσεις..... | 60 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων και διακοπείσες δραστηριότητες... .. | 60 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο | 64 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Αποθεματικά | 64 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Λοιπά Ίδια Κεφάλαια | 64 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Μη ελέγχουσες συμμετοχές | 64 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Δανειακές Υποχρεώσεις | 66 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις..... | 69 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους | 70 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Μερίσματα ανά Μετοχή | 71 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Κύκλος Εργασιών | 71 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας..... | 71 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα | 71 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού | 72 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Λοιπά Έξοδα | 72 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Χρηματοοικονομικά Έξοδα | 72 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Φόροι | 73 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: Κέρδη ανά Μετοχή..... | 73 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 31: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις | 74 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 32: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη | 76 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 33: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων..... | 79 |

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

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

- (1) Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2021, 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, 30 Σεπτεμβρίου 2021

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Αθανάσιος Καραγιάννης

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

**Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
«Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»**
επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την 30.06.2021

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 2021 έως 30 Ιουνίου 2021 (όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά).

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Εντός του α' εξαμήνου 2021 ο Όμιλος συνέχισε την αυξημένη επενδυτική δραστηριότητά του σε επενδύσεις οι οποίες εντάσσονται πλήρως στην στρατηγική της Εταιρείας για ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου του με επιλεγμένες επενδύσεις σε ακίνητα με αξιόλογα επενδυτικά χαρακτηριστικά (βλ. «ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2021», κατωτέρω). Οι νέες αποκτήσεις χρηματοδοτήθηκαν από δανειακά κεφάλαια.

Την 30 Ιουνίου 2021, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο συνολικά από 369 (31 Δεκεμβρίου 2020: 357) εμπορικά ακίνητα (κυρίως καταστήματα και γραφεία) συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 1.261 χιλ. τ.μ. Τριακόσια δεκαπέντε (315) 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 2021 ανέρχεται σε €2.156.159 (31 Δεκεμβρίου 2020: €1.977.157), συμπεριλαμβανομένου του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της Εταιρείας αξίας €9.448 την 30 Ιουνίου 2021 (31 Δεκεμβρίου 2020: €9.232) και του οικοπέδου στο Ελληνικό για την ανάπτυξη κατοικιών προς πώληση ιδιοκτησίας της Εταιρείας αξίας €4.563 την 30 Ιουνίου 2021 (31 Δεκεμβρίου 2020: Μηδέν), σύμφωνα με σχετική εκτίμηση των ανεξάρτητων τακτικών εκτιμητών, ήτοι την εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Cushman & Wakefield), από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπος της BNP Paribas Rel Estate) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Jones Lang LaSalle) και την εταιρεία «Hospitality Consulting Services Α.Ε.» για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και την εταιρεία «Jones Lang LaSalle S.p.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία.

Την 30 Ιουνίου 2021 η θυγατρική εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited έχει ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο καθώς πληρούνται όλα τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5. Την 30 Ιουνίου 2021 η εύλογη αξία των ακινήτων που κατέχει η ως άνω εταιρεία (ακίνητα επένδυσης, ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και αποθέματα) ανέρχεται σε €86.690 (31 Δεκεμβρίου 2020: €88.700) (συμπεριλαμβανομένης της αξίας των επίπλων και λοιπού εξοπλισμού (30 Ιουνίου 2021: €4.148, 31 Δεκεμβρίου 2020: €3.990)).

Επίσης, η Εταιρεία συμμετέχει στις κάτωθι εταιρείες οι οποίες περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Συμμετοχές σε κοινοπραξίες» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2021:

- 40% στην εταιρεία ΕΠ Χανίων Α.Ε., ιδιοκτήτρια οικοπέδων στα Χανιά Κρήτης. Η εύλογη αξία των οικοπέδων, όπως αποτιμήθηκαν από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 30 Ιουνίου 2021 ανέρχεται σε €8.700 (31 Δεκεμβρίου 2020: €8.400).
- 49% στην εταιρεία Panterra Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων (εφεξής «Panterra Α.Ε.»), ιδιοκτήτριας δύο όμορων εμπορικών ακινήτων στην Αθήνα. Η εύλογη αξία των ακινήτων, όπως αποτιμήθηκαν από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 30 Ιουνίου 2021 ανέρχεται σε €43.256 (31 Δεκεμβρίου 2020: €28.663).
- 35% στην εταιρεία ΡΙΝΑΣΙΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (εφεξής «RINASCITA Α.Ε.») η οποία έχει μισθώσει πολυώροφο κτήριο στην Αθήνα. Η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 30 Ιουνίου 2021 ανέρχεται σε €22.700 (31 Δεκεμβρίου 2020: €13.300).
- 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 2021 ανέρχεται σε €21.952 (31 Δεκεμβρίου 2020: €18.379).

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

- κατά 45% στην εταιρεία MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited ιδιοκτήτριας των ξενοδοχείων The Landmark Nicosia και Parklane, a Luxury Collection Resort & Spa Limassol, στην Κύπρο και Nikki Beach Resort & Spa στην Ελλάδα. Η εύλογη αξία των ακινήτων (ακίνητα επένδυσης, ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και αποθέματα) της MHV την 30 Ιουνίου 2021 ανέρχεται σε €302.528 (31 Δεκεμβρίου 2020: €63.710) (συμπεριλαμβανομένης της αξίας των επίπλων και λουπού εξοπλισμού (30 Ιουνίου 2021: €14.378, 31 Δεκεμβρίου 2020: €1.492)).

Την 30 Ιουνίου 2021 η εύλογη αξία των ακινήτων υπό διαχείριση (Assets Under Management - AUM) της Εταιρείας ανέρχεται σε €2.370.464 (31 Δεκεμβρίου 2020: €2.073.270). Σημειώνεται ότι η εύλογη αξία των ακινήτων των συμμετοχών σε κοινοπραξίες έχει υπολογιστεί με βάση το ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας στην κάθε εταιρεία. Για τις εταιρείες οι οποίες είχαν ταξινομηθεί ως στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση, η εύλογη αξία των ακινήτων τους υπολογίστηκε με βάση το τελικό ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας (ήτοι το ποσοστό μετά την ολοκλήρωση της μεταβίβασης των συμμετοχών).

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 2021 και μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση δύο ακινήτων της στην Ελλάδα και στην πώληση μέρους των συμμετοχών της (βλ. «ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2021» και «ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ», κατωτέρω).

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2021

A. ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

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

B. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

Ο Όμιλος προχώρησε εντός του α' εξαμήνου 2021 στις κάτωθι επενδύσεις, οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου:

- Την 22 Ιανουαρίου 2021, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση 47 θέσεων στάθμευσης συνολικής επιφάνειας 507,6 τ.μ., επί ακινήτου που βρίσκεται στην Λεωφόρο Κηφισιάς 44 στο Μαρούσι Αττικής. Το τίμημα για την απόκτησή ανήλθε σε €367 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €19) ενώ η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €402.
- Την 19 Φεβρουαρίου 2021, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός ακινήτου συνολικής επιφάνειας 2,4 χιλ. τ.μ. το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Α. Συγγρού 377. Το τίμημα για την απόκτησή του ακινήτου ανήλθε σε €3.100 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €54) ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €3.790. Από το συνολικό τίμημα ποσό €775 καταβλήθηκε την ίδια ημέρα ενώ το υπόλοιπο ποσό καταβλήθηκε την 1 Απριλίου 2021.
- Την 25 Φεβρουαρίου 2021, η εταιρεία Picasso Fund απέκτησε ένα ακίνητο με χρήση γραφείων και χώρων στάθμευσης στο Μιλάνο, Ιταλία, συνολικής επιφάνειας 11,1 χιλ. τ.μ. το οποίο είναι εκμισθωμένο στο μεγαλύτερο μέρος του σε μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Το τίμημα για την απόκτησή του ακινήτου ανήλθε σε €19.000 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €620) ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €22.000. Από το συνολικό τίμημα ποσό €7.600 καταβλήθηκε την ημερομηνία της απόκτησης ενώ το υπόλοιπο ποσό θα καταβληθεί εντός 12 μηνών από την ημερομηνία της απόκτησης (Σημείωση 20). Σε εξασφάλιση του πιστούμενου τιμήματος, το Picasso Fund προσκόμισε στον πωλητή ανέκκλητη εγγυητική επιστολή από την τράπεζα Intesa Sanpaolo S.p.A.

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

- Την 26 Μαρτίου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση πλειοψηφικού πακέτου 80% των μετοχών της εταιρείας CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF (εφεξής «CI Global») με έδρα το Λουξεμβούργο (που αντιστοιχεί στο 46,2% των οικονομικών δικαιωμάτων της εταιρείας). Στην CI Global ανήκουν τα εταιρικά μερίδια της Fondo Tarvos - Fondo Comune di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato (εφεξής «Tarvos Fund») η οποία είναι ιδιοκτήτρια 11 εμπορικών ακινήτων στην Ιταλία. Η εύλογη αξία των ακινήτων κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €105.610 (Σημείωση 8).
- Την 7 Απριλίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε επιπλέον ποσοστό (36,22%) έναντι τιμήματος €4.709 στη θυγατρική της εταιρεία Aphrodite Springs Public Limited. Με την ολοκλήρωση της συναλλαγής η Εταιρεία κατέχει 96,22% του μετοχικού κεφαλαίου της Aphrodite Springs Public Limited. Το Aphrodite Springs εκτείνεται σε 1.472 χιλ. τ.μ. γης, και είναι αδειοδοτημένη για την ανάπτυξη γηπέδου γκολφ και 125 χιλ. τ.μ. κατοικιών και ακινήτων συμπληρωματικών χρήσεων.
- Την 6 Μαΐου 2021 η Εταιρεία υπέγραψε Σύμβαση Πώλησης Ονομαστικών Μετοχών με την εταιρεία LAMDA DEVELOPMENT S.A. για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της LAMDA ILIDA OFFICE S.M.S.A., 100% θυγατρική της LAMDA DEVELOPMENT S.A. και ιδιοκτήτριας του κτηρίου γραφείων «ILIDA BUSINESS CENTER» στο Μαρούσι. Το «ILIDA BUSINESS CENTER» είναι ένα εμβληματικό και διαχρονικό κτήριο γραφείων υψηλής ποιότητας κατασκευής, έχει συνολική επιφάνεια ανωδομής 11.750 τ.μ. και διαθέτει συνολικά 277 θέσεις στάθμευσης. Η εν λόγω πώληση/μεταβίβαση θα ολοκληρωθεί μετά την πλήρωση συγκεκριμένων αναβλητικών αιρέσεων που προβλέπονται στην προαναφερθείσα Σύμβαση Πώλησης Ονομαστικών Μετοχών. Ως απώτατη ημερομηνία πλήρωσης των αναβλητικών αιρέσεων έχει τεθεί η 30 Σεπτεμβρίου 2021. Το τίμημα για την αγορά των μετοχών θα ισούται με την αξία της καθαρής θέσης (NAV) της προς απόκτηση εταιρείας, όπως αυτή θα προσδιοριστεί σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της ως άνω σύμβασης κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής.
- Την 30 Ιουνίου 2021 η Εταιρεία απέκτησε οικοπέδο συνολικής επιφάνειας 2.6 χιλ. τ.μ. στο οποίο σχεδιάζει να αναπτύξει πολυτελείς κατοικίες σύγχρονων προδιαγραφών βάσει των αρχών της αειφόρου ανάπτυξης. Το τίμημα απόκτησης του οικοπέδου ανήλθε σε €4.400, ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €4.563.

Γ. ΛΟΙΠΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

1. Εντός του Δεκεμβρίου 2020 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν τη στρατηγική συνεργασία της Εταιρείας με την Invel Real Estate και τον κυπριακό όμιλο εταιρειών YODA Group του κ. Ιωάννη Παπαλέκα στον ξενοδοχειακό και τουριστικό τομέα στην ευρύτερη περιοχή της Μεσογείου. Στο πλαίσιο της ως άνω συνεργασίας, η Εταιρεία, μεταβίβασε την 1 Απριλίου 2021 το 45% της συμμετοχής της στην εταιρεία MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited, στο πλαίσιο της από 30 Δεκεμβρίου 2020 σύμβασης αγοραπωλησίας, όπως τροποποιήθηκε την 31 Μαρτίου 2021. Το τίμημα ανήλθε σε €26.803 από τα οποία ποσό €12.073 εισπράχθηκε την ίδια ημέρα ενώ το υπόλοιπο ποσό θα εισπραχθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στην σύμβαση αγοραπωλησίας. Επιπλέον, την 7 Απριλίου 2021, υπεγράφη σύμβαση αγοραπωλησίας για τη μεταβίβαση από την Εταιρεία του 15% της συμμετοχής της στην εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited. Η μεταβίβαση ολοκληρώθηκε την 11 Αυγούστου 2021 έναντι τιμήματος €8.000 (βλ. «ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ», κατωτέρω).
2. Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένης μιας πιθανής πώλησης αν οι συνθήκες της αγοράς είναι κατάλληλες. Στο πλαίσιο αυτό, εντός του α' εξαμήνου 2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση δύο ακινήτων της στην Ελλάδα. Το συνολικό τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €18.778 και η λογιστική τους αξία ανερχόταν σε €18.780.

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

Δ. ΠΑΝΔΗΜΙΑ ΤΟΥ ΚΟΡΩΝΟΪΟΥ (COVID-19)

Το πρώτο τρίμηνο του 2020 ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας κήρυξε την εμφάνιση της πανδημίας του Κορωνοϊού (COVID-19). Η πανδημία του Κορωνοϊού (COVID-19) και τα επακόλουθα έκτακτα μέτρα περιορισμού επηρέασαν την οικονομική δραστηριότητα σε παγκόσμιο επίπεδο. Οι κυβερνήσεις, συμπεριλαμβανομένων των χωρών στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος, ανακοίνωσαν μέτρα με σκοπό την στήριξη των επιχειρήσεων και της οικονομίας.

Η πηγή εσόδων του Ομίλου είναι κυρίως μέσω επενδύσεων σε ακίνητα (δηλαδή έσοδα από μισθώματα) και σε μικρότερο βαθμό μέσω των ξενοδοχείων και συναφών υπηρεσιών των θυγατρικών Aphrodite Hills Resort Limited (εφεξής «ΑΗ») και MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited (εφεξής «MHV») στην Κύπρο. Η Εταιρεία εντός του 2020 ανακοίνωσε τη στρατηγική συνεργασία με την Invel Real Estate και τον όμιλο εταιρειών YODA Group, του κ. Ιωάννη Παπαλέκα, στον ξενοδοχειακό τομέα. Την 1 Απριλίου 2021 η MHV τέθηκε υπό κοινό έλεγχο και η ΑΗ θα τεθεί υπό κοινό έλεγχο και ως εκ τούτου η εταιρεία έχει παρουσιαστεί την 30 Ιουνίου 2021 στα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία. Τα αποτελέσματα για το πρώτο τρίμηνο του 2021 της MHV καθώς και τα αποτελέσματα του πρώτου εξαμήνου του 2021 της ΑΗ έχουν παρουσιαστεί ως διακοπείσες δραστηριότητες.

Επιπτώσεις στα έσοδα από μισθώματα

Οι κύριοι τομείς οι οποίοι επηρεάστηκαν από τον COVID-19 είναι τα καταστήματα/εμπορικοί χώροι (εκτός των υπεραγορών τροφίμων) και τα ξενοδοχεία. Οι παραπάνω τομείς εκπροσωπούν περίπου το 11,7% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2021. Επίσης, τα έσοδα του Ομίλου από τους πέντε μεγαλύτερους μισθωτές του Ομίλου, ήτοι Εθνική Τράπεζα, Σκλαβενίτης, Ελληνικό Δημόσιο, Cosmote και Ιταλικό Δημόσιο, οι οποίοι αντιπροσωπεύουν το 67,5% περίπου των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα την 30 Ιουνίου 2021, δεν επηρεάστηκαν από τον COVID-19.

Από τον Ιανουάριο του έτους 2021 η ελληνική κυβέρνηση, στο πλαίσιο στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων, επέβαλε υποχρεωτική έκπτωση 40% επί του μηνιαίου μισθώματος για τις πληττόμενες επιχειρήσεις, ενώ για τις επιχειρήσεις που παραμένουν κλειστές με κρατική εντολή, η υποχρεωτική μείωση ανέρχεται σε 100% επί του μηνιαίου μισθώματος. Ωστόσο, σημειώνεται ότι η ελληνική κυβέρνηση θα αποζημιώσει τα νομικά πρόσωπα-εκμισθωτές καταβάλλοντας το 60% του μηνιαίου μισθώματος για τους μήνες Ιανουάριο έως και Ιούνιο του 2021. Στις υπόλοιπες χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος δεν υπήρχαν κυβερνητικές αποφάσεις για υποχρεωτικές εκπτώσεις επί των μισθωμάτων, ωστόσο ο Όμιλος προχώρησε, σε ορισμένες περιπτώσεις, σε συναινετικές μειώσεις μισθωμάτων προκειμένου να στηρίξει τους μισθωτές του.

Λαμβάνοντας υπόψιν τα παραπάνω, η μείωση στα έσοδα από μισθώματα για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021 ανέρχεται σε €1.607 για τον Όμιλο και €1.300 για την Εταιρεία, λαμβανομένης υπόψιν της αποζημίωσης από την ελληνική κυβέρνηση του 60% του μηνιαίου μισθώματος για τις επιχειρήσεις που παραμένουν κλειστές με κρατική εντολή για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021, ποσού €1.362 για τον Όμιλο και €1.268 για την Εταιρεία (Σημείωση 23).

Επιπτώσεις στα έσοδα από ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες (διακοπείσες δραστηριότητες)

Η παρουσία της Prodea στον τομέα των ξενοδοχείων είναι κυρίως στην Κύπρο μέσω των εταιρειών MHV και ΑΗ. Πρόκειται για τον επιχειρησιακό τομέα και τη γεωγραφική τοποθεσία δραστηριοποίησης του Ομίλου που επηρεάστηκε περισσότερο από την πανδημία και οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις συνέχισαν να υπολειτουργούν το 2021. Στο πλαίσιο στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων η κυπριακή κυβέρνηση ανακοίνωσε σχέδιο επιδότησης της μισθοδοσίας των υπαλλήλων των εν λόγω επιχειρήσεων καθώς και σχέδιο κρατικής χορηγίας με σκοπό την κάλυψη λειτουργικών εξόδων των επιχειρήσεων.

Όπως αναφέραμε παραπάνω, στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021, η ΑΗ εμφανίζεται στα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία, και τα αποτελέσματα της έχουν παρουσιαστεί στις διακοπείσες δραστηριότητες, λόγω της στρατηγικής συνεργασίας στον ξενοδοχειακό χώρο μεταξύ της Εταιρείας, της Invel Real Estate και του κυπριακού ομίλου εταιρειών YODA Group του κ. Ιωάννη Παπαλέκα και η πώληση του 45% της συμμετοχής της Εταιρείας στην MHV ολοκληρώθηκε την 1 Απριλίου 2021.

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

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα και των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων τα οποία περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτήρια που αφορούν σε ξενοδοχειακές και λοιπές εγκαταστάσεις του Ομίλου

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις σε ακίνητα πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές. Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2021. Τις εκτιμήσεις της 30 Ιουνίου 2021 πραγματοποίησαν η εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Cushman & Wakefield), από κοινού οι εταιρείες «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπος της BNP Paribas Rel Estate) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Jones Lang LaSalle) και η εταιρεία «Hospitality Consulting Services Α.Ε» για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και η εταιρεία «Jones Lang LaSalle S.p.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία.

Αναφορικά με την επίδραση του COVID-19 στις αξίες των ακινήτων, σημειώνεται ότι η πανδημία και τα μέτρα αντιμετώπισής της εξακολουθούν να επηρεάζουν τις οικονομίες και τις αγορές ακινήτων σε παγκόσμιο επίπεδο. Παρόλα αυτά, με εξαίρεση τα ακίνητα που αφορούν τουριστική χρήση ή χρήση που επηρεάζεται άμεσα από τον τουρισμό, θεωρείται ότι την ημερομηνία της εκτίμησης, οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον και οι όγκοι συναλλαγών και άλλα σχετικά στοιχεία είναι σε επίπεδα επαρκή ώστε να παρέχουν στοιχεία της αγοράς στα οποία μπορούν να βασιστούν οι εκτιμήσεις. Με βάση τα παραπάνω, οι σχετικές εκτιμήσεις δεν έχουν προετοιμαστεί στη βάση της «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα RICS Valuation – Global Standards και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα.

Στην περίπτωση των ακινήτων με τουριστική χρήση ή χρήση που επηρεάζεται άμεσα από τον τουρισμό, την ημερομηνία της εκτίμησης η αγορά εξακολουθεί να αντιμετωπίζει ασυνήθιστες καταστάσεις, ως αποτέλεσμα του COVID-19 και ελλείψει σχετικών/επαρκών στοιχείων της αγοράς στα οποία να βασιστούν οι εκτιμήσεις. Ως αποτέλεσμα, οι σχετικές εκτιμήσεις έχουν προετοιμαστεί στη βάση της «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα RICS Valuation – Global Standards και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των εν λόγω ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής. Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές έχουν επιβεβαιώσει ότι η δήλωση της «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας» δεν σημαίνει ότι δεν μπορεί κανείς να βασιστεί στις αποτιμήσεις των αντίστοιχων ακινήτων. Αντιθέτως, η παραπάνω δήλωση χρησιμοποιείται για να υπάρχει διαφάνεια και να παρέχεται μεγαλύτερη γνώση ως προς τη συγκεκριμένη υπάρχουσα αγορά, κατά την οποία προετοιμάζονται οι εκτιμήσεις. Στο πλαίσιο αυτό, αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο γρήγορων μεταβολών των συνθηκών της αγοράς ως αποτέλεσμα μέτρων ελέγχου της εξάπλωσης του COVID-19, οι εκτιμητές τονίζουν τη σημασία της ημερομηνία εκτίμησης.

Οι μέθοδοι εκτίμησης δεν έχουν τροποποιηθεί σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση. Μοναδική εξαίρεση αποτελεί το ακίνητο με εμπορική χρήση στη Βουλγαρία, το οποίο την τρέχουσα ημερομηνία αναφοράς αποτιμήθηκε με την μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και τη συγκριτική μέθοδος ενώ την προηγούμενη ημερομηνία αναφοράς με την μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και τη μέθοδο κόστους αντικατάστασης. Η παραπάνω τροποποίηση δεν έχει αντίκτυπο στην εύλογη αξία του ακινήτου. Σημειώνεται επίσης ότι οι εκτιμήσεις λαμβάνουν υπόψη την επίδραση του COVID-19 στα ακίνητα την ημερομηνία της εκτίμησης.

Η διάθεση επενδυτικών κεφαλαίων που παρατηρείται στην αγορά, σε συνδυασμό με την μείωση των επιτοκίων και τις συγκριτικά υψηλότερες αποδόσεις που προσφέρει η ελληνική αγορά ακινήτων έχει οδηγήσει σε συμπίεση των αποδόσεων των prime ακινήτων και ειδικότερα περισσότερο εκείνων που μπορούν να παρέχουν εγγυημένο και σταθερό εισόδημα από μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα, όπως η ΕΤΕ, η Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης Α.Ε., το Ελληνικό Δημόσιο κλπ. Ταυτόχρονα, η αγορά καταγράφει έλλειψη κατάλληλου επενδυτικού προϊόντος με τα παραπάνω χαρακτηριστικά. Τα προαναφερόμενα αφορούν μεγάλο μέρος του χαρτοφυλακίου καταστημάτων, το οποίο επιπλέον δεν υποχρεώθηκε σε παύση λειτουργίας στα πλαίσια των μέτρων κατά του COVID-19.

Αναφορικά με τα γραφεία, πλέον των προαναφερόμενων, σημειώνεται μεγάλη αύξηση της ζήτησης και ιδιαίτερα για κτήρια υψηλών προδιαγραφών ή/και βιοκλιματικά κτήρια, συμπαρασύροντας παράλληλα την αγορά γραφείων γενικότερα.

Στα ξενοδοχεία, η επίδραση του COVID-19 είναι άμεση λόγω της δραματικής μείωσης των ταξιδιών και κατ' επέκταση της πληρότητας των ξενοδοχείων, λειτουργώντας αρνητικά στα αναμενόμενα έσοδα.

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

Οι εμπορικές αποθήκες (logistics) σημειώνουν ολοένα και αυξανόμενη ζήτηση, που έχει οδηγήσει στη συμπίεση των αποδόσεών τους και σε ορισμένες περιπτώσεις αύξηση των μισθωμάτων.

Η Διοίκηση θα παρακολουθεί τις τάσεις που θα εκδηλωθούν στην αγορά επενδυτικών ακινήτων τους επόμενους μήνες διότι η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής κατάστασης στην Ελλάδα και στις λοιπές χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος μπορεί να επηρεάσει μελλοντικά τις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου. Σε αυτό το πλαίσιο η Διοίκηση παρακολουθεί επίσης προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του COVID-19 καθώς παραμένουν άγνωστες οι βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις στις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου που συνδέονται άμεσα με την καθαρή αξία ενεργητικού του Ομίλου.

Κίνδυνος ρευστότητας

Τα διαθέσιμα ταμειακά υπόλοιπα και τα πιστωτικά όρια προσφέρουν στον Όμιλο ισχυρή ρευστότητα. Στο πλαίσιο μίας πολιτικής συνετούς οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει να διαχειρίζεται το δανεισμό της (βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο) αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με τον επιχειρησιακό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς στόχους της. Η Εταιρεία εκτιμάει τις χρηματοδοτικές της ανάγκες και τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης στις διεθνείς και εγχώριες χρηματοοικονομικές αγορές και διερευνά τις όποιες ευκαιρίες άντλησης επιπρόσθετων κεφαλαίων μέσω έκδοσης δανεισμού στις εν λόγω αγορές. Στο ως άνω πλαίσιο, την 2 Ιουλίου 2021 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την έκδοση «πράσινου» κοινού ομολογιακού δανείου ποσού έως €300.000, με ελάχιστο ποσό τα €250.000 και διάρκεια επτά (7) έτη (Σημείωση 33). Επίσης η εταιρεία βρίσκεται σε συζητήσεις με τράπεζες σχετικά με την παροχή πρόσθετων κεφαλαίων για τη διασφάλιση των διαθεσίμων προκειμένου να πραγματοποιήσει το βραχυπρόθεσμο / μεσοπρόθεσμο επενδυτικό της σχέδιο.

Πιστωτικός Κίνδυνος

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Όπως αναφέρουμε παραπάνω, το 67,5% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων προέρχεται από τους εξής μισθωτές: Εθνική Τράπεζα, Σκλαβενίτης, Ελληνικό Δημόσιο, Cosmote και Ιταλικό Δημόσιο και η μείωση στα έσοδα από μισθώματα για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021, λόγω της πανδημίας, ανέρχεται σε €1.607 για τον Όμιλο και €1.300 για την Εταιρεία, λαμβανομένης υπόψιν της αποζημίωσης από την ελληνική κυβέρνηση του 60% του μηνιαίου μισθώματος για τις επιχειρήσεις που παραμένουν κλειστές με κρατική εντολή για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021, ποσού €1.362 για τον Όμιλο και €1.268 για την Εταιρεία. Επίσης, ο Όμιλος για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου λαμβάνει από μισθωτές, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων, εξασφαλίσεις, όπως ενδεικτικά εγγυήσεις.

Η Διοίκηση λαμβάνοντας υπόψιν τα ανωτέρω καθώς επίσης:

- 1) Την τρέχουσα οικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου,
- 2) Τη διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου,
- 3) Το γεγονός ότι ακόμη και αν βραχυπρόθεσμα επηρεαστούν αρνητικά ο κύκλος εργασιών και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου, ο επενδυτικός ορίζοντας είναι μακροπρόθεσμος,
- 4) Το γεγονός ότι έχουν διασφαλιστεί τα κεφάλαια που απαιτούνται για την πραγματοποίηση του βραχυπρόθεσμου/μεσοπρόθεσμου επενδυτικού σχεδίου,

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

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

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

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021 ανήλθε σε €64.898 έναντι €68.157 για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2020, παρουσιάζοντας μείωση 4,8%. Η μείωση οφείλεται κυρίως στις πωλήσεις των 19 ακινήτων εντός του 2020 και στα μέτρα που πάρθηκαν από τις κυβερνήσεις των χωρών στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος στο πλαίσιο αντιμετώπισης του COVID-19. Η μείωση αντισταθμίστηκε εν μέρει από την αύξηση των εσόδων από μισθώματα από τις νέες επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν από τον Όμιλο το δεύτερο εξάμηνο του 2020 αλλά και κατά τη διάρκεια της τρέχουσας περιόδου καθώς και από την αναπροσαρμογή των μισθωμάτων.

Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Κατά το α' εξάμηνο 2021 η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου εμφάνισε αύξηση κατά €57.267 (έναντι μείωσης €5.482 την προηγούμενη περίοδο).

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 €12.171 για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021 έναντι ποσού €8.864 της προηγούμενης περιόδου, παρουσιάζοντας αύξηση €3.307 ή 37,3%. Η αύξηση προήλθε κυρίως από την αύξηση των εξόδων δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων και τεχνικών συμβούλων (α' εξάμηνο 2021: €1.133, α' εξάμηνο 2020: €257) καθώς και στην αύξηση των εξόδων για συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με τη ανάπτυξη και λειτουργία του χαρτοφυλακίου ακινήτων (α' εξάμηνο: €3.850, α' εξάμηνο: €2.261) και οφείλεται στην αυξημένη επενδυτική δραστηριότητα του Ομίλου κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021.

Αμοιβές και έξοδα προσωπικού: Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού, ανήλθαν σε €4.493 για το α' εξάμηνο 2021 έναντι ποσού €8.547 της προηγούμενης περιόδου, παρουσιάζοντας μείωση €4.054 ή 47,4%. Η εν λόγω μείωση οφείλεται κυρίως στη διανομή κερδών χρήσης 2020 στο προσωπικό και σε μέλη Δ.Σ. ποσού €1.984, σε συνέχεια της σχετικής απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 8 Ιουνίου 2021 σε σύγκριση με τη διανομή κερδών χρήσης 2019 στο προσωπικό και σε μέλη Δ.Σ. ποσού €6.158, σε συνέχεια της σχετικής απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 13 Απριλίου 2020.

Λοιπά έξοδα: Τα λοιπά έξοδα του Ομίλου για το α' εξάμηνο 2021 ανήλθαν σε €5.621 έναντι €3.963 της προηγούμενης περιόδου, παρουσιάζοντας αύξηση €1.658 ή 41,8%. Η αύξηση οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αύξηση των αμοιβών τρίτων κατά €1.517 (α' εξάμηνο 2021: €4.006, α' εξάμηνο 2020: €2.489). Η αύξηση προήλθε από τις εταιρείες Picasso Lux και CI Global που απέκτησε ο Όμιλος εντός του α' εξαμήνου 2021 (αμοιβές τρίτων €1.941) η οποία αντισταθμίστηκε εν μέρει από την μείωση των εξόδων για αμοιβές τρίτων της Εταιρείας (α' εξάμηνο 2021: €1.246, α' εξάμηνο 2020: €1.660).

Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες: Το α' εξάμηνο 2021 ο Όμιλος εμφάνισε κέρδη περιόδου ύψους €108.791 έναντι κερδών περιόδου ύψους €28.116 της αντίστοιχης προηγούμενης περιόδου. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους/(ζημίας) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (α' εξάμηνο 2021: καθαρό κέρδος €57.267, α' εξάμηνο 2020: καθαρή ζημιά €5.482), του καθαρού κέρδους από πώληση επενδυτικών ακινήτων (α' εξάμηνο 2021: €16, α' εξάμηνο 2020: Μηδέν), της καθαρής μεταβολής χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (α' εξάμηνο 2021: Μηδέν, α' εξάμηνο 2020: €2), της αναλογίας κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες (α' εξάμηνο 2021: €16.720, α' εξάμηνο 2020: €3.667) και των μη επαναλαμβανόμενων (εσόδων)/εξόδων όπως αναλύονται κατωτέρω στη σημείωση 1 στον πίνακα Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO) (α' εξάμηνο 2021: έσοδα €4.314, α' εξάμηνο 2020: έξοδα €4.752), τα κέρδη του Ομίλου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021 ανήλθαν σε €30.474 έναντι €34.681 της προηγούμενης περιόδου (μείωση 12,1%). Η μείωση οφείλεται κυρίως στη μείωση του κύκλου εργασιών όπως αναλύεται ανωτέρω.

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

ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

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

| | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------|------------|
| Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας¹ (Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις) | 1,36x | 0,67x |
| Δείκτης Μόχλευσης² | 33,7% | 36,8% |
| LTV³ | 41,4% | 41,7% |
| Net LTV⁴ | 38,1% | 36,5% |

¹ Η αύξηση του Δείκτη Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας οφείλεται κυρίως στα κάτωθι:

- Την 31 Δεκεμβρίου 2020 δάνεια της Εταιρείας ποσού €362.618 περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, καθώς η Εταιρεία κατά την λήξη της χρήσης της 31 Δεκεμβρίου 2020 διαπίστωσε την παρέκκλιση από τον χρηματοοικονομικό δείκτη «Καθαρός Συνολικός Δανεισμός προς EBITDA» σε τρία ομολογιακά δάνεια εξαιτίας της επίδρασης της πανδημίας του COVID-19 στην χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου και της Εταιρείας. Σύμφωνα με τα οριζόμενα στις δανειακές συμβάσεις η παρέκκλιση διαπιστώνεται με την προσκόμιση των ετήσιων ελεγμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Για λόγους παρουσίας σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ τα υπόλοιπα των εν λόγω δανείων περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις. Εντός του Μαρτίου 2021 η Εταιρεία απέστειλε σχετικά αιτήματα παρέκκλισης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές δανειακές συμβάσεις, τα οποία έγιναν δεκτά από τα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, καθώς παρά την υστέρηση του χρηματοοικονομικού δείκτη η εν γένει οικονομική κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας δεν έχει επηρεαστεί και συνεπώς είναι δυνατή η εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων εμπροθέσμως και προσηκόντως. Την 30 Ιουνίου 2021 στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας τα ανεξόφλητα υπόλοιπα των εν λόγω δανείων περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.
- Την 31 Δεκεμβρίου 2020 δάνεια της εταιρείας Picasso Fund συνολικού ποσού €99.754 περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις καθώς έληξαν την 30 Ιουνίου 2021. Την 5 Ιουλίου 2021 η εταιρεία Picasso Fund έλαβε έγκριση από το αρμόδιο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα για την παράταση της λήξης των δανειακών της υποχρεώσεων έως την 31 Δεκεμβρίου 2022, με ημερομηνία ισχύος την 30 Ιουνίου 2021.
- Την 31 Δεκεμβρίου 2020 στα βραχυπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €80.995 το οποίο αφορά σε πρόωρη εξόφληση κεφαλαίου ομολογιακού δανείου λόγω της πώλησης των δεκαοχτώ ακινήτων την 24 Δεκεμβρίου 2020, καθώς έξι από τα ακίνητα ήταν προσημειωμένα στο εν λόγω δάνειο. Η Εταιρεία είχε δώσει ανέκκλητη εντολή στην αρμόδια τράπεζα προκειμένου να αποπληρωθεί το ως άνω ποσό και οι ενέργειες της τράπεζας ολοκληρώθηκαν την 4 Ιανουαρίου 2021.

² 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.

³ Ο δείκτης LTV ορίζεται ως το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων διαιρούμενο με την εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων όπως έχει προσδιοριστεί από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (ήτοι τα ακίνητα επένδυσης, το ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο, τα αποθέματα καθώς και τα ακίνητα επένδυσης και τις ξενοδοχειακές μονάδες και λοιπές εγκαταστάσεις και τα αποθέματα, τα οποία περιλαμβάνονται στο κονδύλι «διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού») σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων την 31 Δεκεμβρίου 2020 είναι μειωμένο κατά ποσό €80.995, ποσό για το οποίο είχε δοθεί ανέκκλητη εντολή στην αρμόδια τράπεζα προκειμένου να προπληρωθεί δάνειο και οι ενέργειες της τράπεζας ολοκληρώθηκαν τον Ιανουάριο του 2021.

⁴ Ο δείκτης Net LTV ορίζεται ως το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις δεσμευμένες καταθέσεις διαιρούμενο με την εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων όπως έχει προσδιοριστεί από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (ήτοι τα ακίνητα επένδυσης, το ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο, τα αποθέματα καθώς και τα ακίνητα επένδυσης και τις ξενοδοχειακές μονάδες και λοιπές εγκαταστάσεις και τα αποθέματα, τα οποία περιλαμβάνονται στο κονδύλι «διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού») σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

Εάν στον υπολογισμό των δεικτών LTV και Net LTV δε συμπεριληφθούν τα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία το LTV ισούται με 41,6% (31 Δεκεμβρίου 2020: 43,2%) και το Net LTV ισούται με 38,3% (31 Δεκεμβρίου 2020: 37,7%).

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων λαμβανομένης υπ' όψιν, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, της διαφοράς μεταξύ της εύλογης αξίας και της αναπόσβεστης λογιστικής αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, των αποθεμάτων και λοιπών μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού (30.06.2021: €10.866, 31.12.2020: €2.220).

| Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|---|------------|------------|
| Εσωτερική Λογιστική Αξία | 1.438.974 | 1.367.907 |
| Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.) | 255.495 | 255.495 |
| Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή) | 5,63 | 5,35 |

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

| | Από 01.01. έως | | Μεταβολή % |
|---|----------------|---------------|---------------|
| | 30.06.2021 | 30.06.2020 | |
| Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες | 108.791 | 28.116 | |
| Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων | 276 | 198 | |
| Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα | 15.416 | 14.872 | |
| Πλέον: Φόροι | 1.144 | 1.049 | |
| Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) | 125.627 | 44.235 | |
| Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά/ (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | (57.267) | 5.482 | |
| Μείον: Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων | - | (2) | |
| Μείον: Καθαρό κέρδος από την πώληση επενδυτικών ακινήτων | (16) | - | |
| Μείον: Σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές σε κοινοπραξίες | (16.677) | (3.950) | |
| Πλέον / (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα / (έσοδα) ¹ | (4.314) | 4.752 | |
| Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA) | 47.353 | 50.517 | (6,3)% |

| Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO) | Από 01.01. έως | | Μεταβολή % |
|---|----------------|---------------|----------------|
| | 30.06.2021 | 30.06.2020 | |
| Κέρδη περιόδου που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας από συνεχιζόμενες δραστηριότητες | 107.379 | 28.263 | |
| Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων | 276 | 198 | |
| Πλέον / (Μείον): Έξοδα / (Έσοδα) από αναβαλλόμενους φόρους | (116) | (140) | |
| Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | 784 | 830 | |
| Μείον: Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων | - | (2) | |
| Μείον: Καθαρό κέρδος από την πώληση επενδυτικών ακινήτων | (16) | - | |
| Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά / (κέρδος) από τροποποίηση συμβατικών όρων δανείων | 988 | 277 | |
| Πλέον / (Μείον): Χρηματοοικονομικό έξοδο / (έσοδο) λόγω επιμέτρησης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης σε εύλογη αξία | (105) | 75 | |
| Πλέον / (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα / (έσοδα) ¹ | (4.314) | 4.752 | |
| Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά/ (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | (57.267) | 5.482 | |
| Μείον: Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συμμετοχές σε κοινοπραξίες | (17.034) | (4.149) | |
| Πλέον / (Μείον): Κέρδος / (Ζημιά) που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές | (133) | 37 | |
| FFO | 30.442 | 35.623 | (14,5)% |

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

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

| | Από 01.01. έως | |
|--|----------------|--------------|
| | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
| Αρνητική Υπεραξία από απόκτηση θυγατρικής | (8.846) | - |
| Έξοδα αναφορικά με την μετεγκατάσταση των κεντρικών γραφείων της Εταιρείας | - | 223 |
| Μη επαναλαμβανόμενα έσοδα αναφορικά με αμοιβές δικηγόρων | 551 | 250 |
| Μη επαναλαμβανόμενα έσοδα αναφορικά με αμοιβές συμβουλευτικών υπηρεσιών | 2.225 | 202 |
| Μη επαναλαμβανόμενα έσοδα αναφορικά με αμοιβές τεχνικών υπηρεσιών | 217 | - |
| Μη επαναλαμβανόμενη διανομή κερδών σε μέλη Δ.Σ. και προσωπικού | - | 3.791 |
| Αμοιβές μελών Δ.Σ. προηγούμενων χρήσεων | - | 228 |
| Έξοδα αναφορικά με ίδρυση εταιρείας | 1.538 | - |
| Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα | 1 | 58 |
| Σύνολο | (4.314) | 4.752 |

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

Την 2 Ιουλίου 2021 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την έκδοση «πράσινου» κοινού ομολογιακού δανείου ποσού έως €300.000, με ελάχιστο ποσό τα €250.000, διάρκεια επτά (7) έτη και διάθεση των ομολογιών μέσω δημόσιας προσφοράς στην Ελλάδα και την εισαγωγή των ομολογιών προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Σκοπός της έκδοσης είναι κυρίως η χρηματοδότηση αειφόρων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία καθώς και η αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται με ακίνητο το οποίο έχει αναπυχθεί με βάση τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, σύμφωνα με τα κριτήρια του Green Bond Framework που έχει εκπονήσει η Εταιρεία επί τη βάση των Green Bond Principles του οργανισμού International Capital Market Association (ICMA) (έκδοση Ιουνίου 2018) και εντός του πλαισίου που διαγράφει το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, ως εκάστοτε ισχύει. Από τη δημόσια προσφορά, η οποία ολοκληρώθηκε την 16 Ιουλίου 2021, διατέθηκαν 300.000 άυλες κοινές ανώνυμες ομολογίες της Εταιρείας με ονομαστική αξία €1.000 εκάστη με συνέπεια την άντληση κεφαλαίων ύψους €300.000, τα οποία εκταμιεύθηκαν την 20 Ιουλίου 2021. Το επιτόκιο των ομολογιών ανέρχεται σε 2,3% ετησίως. Σύμφωνα με τους όρους του εν λόγω δανείου την 29 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην ολική αποπληρωμή του από 20.02.2018 ομολογιακού δανείου ποσού €55.977.

Την 5 Ιουλίου 2021 η εταιρεία Picasso Fund έλαβε έγκριση από το αρμόδιο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα για την παράταση της λήξης των δανειακών της υποχρεώσεων, τα οποία έληγαν την 30 Ιουνίου 2021, έως την 31 Δεκεμβρίου 2022, με ημερομηνία ισχύος την 30 Ιουνίου 2021.

Την 6 Ιουλίου 2021 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη μείωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό €74.093 με μείωση της ονομαστικής αξίας έκαστης εκ των 255.494.534 κοινών, ονομαστικών, με δικαίωμα ψήφου μετοχών της Εταιρείας από €3,00 σε €2,71 ανά μετοχή με σκοπό την επιστροφή κεφαλαίου με καταβολή μετρητών στους μετόχους.

Την 15 Ιουλίου 2021 η θυγατρική εταιρεία Prodea Immobiliare απέκτησε ξενοδοχειακή μονάδα 4* στο Μιλάνο, Ιταλία, συνολικής επιφάνειας 16 χιλ. τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €9.500 ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €9.110.

Την 16 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία υπέγραψε συμβόλαιο για την απόκτηση ενός ακινήτου με βιομηχανική και αποθηκευτική χρήση στα Οινόφυτα, Βοιωτία, συνολικής επιφάνειας 28,2 χιλ. τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση ανήλθε σε €8.250 ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €8.288. Η απόκτηση του ακινήτου ολοκληρώθηκε την 5 Αυγούστου 2021.

Την 23 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία απέκτησε το υπολειπόμενο 51% των μετοχών της εταιρείας Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων. Το τίμημα για την απόκτηση ανήλθε σε €15.324. Με την ολοκλήρωση της απόκτησης, η Εταιρεία κατέχει το 100% των μετοχών της Panterra A.E.

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

Την 23 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας New Metal Expert M.IKE για την οποία η Εταιρεία είχε υπογράψει προσύμφωνο την 1 Ιουνίου 2020. Η εταιρεία είναι ιδιοκτήτρια δύο μισθωμένων Κέντρων Αποθήκευσης και Διανομής, συνολικής επιφάνειας 23,8 χιλ. τ.μ., στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το τίμημα για την απόκτηση ανήλθε σε €12.449.

Την 29 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη ομολογιακού δανείου ποσού έως €280.000 με την Άλφα Τράπεζα Α.Ε. Το δάνειο είναι διάρκειας 6 ετών με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,55% ετησίως. Το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων, για την εξυπηρέτηση γενικών επιχειρηματικών αναγκών της Εταιρείας και για την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων. Την 23 Σεπτεμβρίου 2021 εκταμιεύθηκε ποσό €222.000, εκ των οποίων ποσό €170.357 χρησιμοποιήθηκε την ίδια ημέρα για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων.

Την 29 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη ομολογιακού δανείου ποσού έως €100.000 με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. Το δάνειο είναι διάρκειας 5 ετών με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,5% ετησίως. Το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί για την εξυπηρέτηση γενικών επιχειρηματικών αναγκών της Εταιρείας και για την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων. Την 6 Αυγούστου 2021 εκταμιεύθηκε ποσό €54.000.

Την 6 Αυγούστου 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης για την απόκτηση του 35% των μετοχών των εταιρειών ΟΥΡΑΝΙΑ Επενδυτική Μ.ΑΕ και IQ HUB Μ.ΑΕ. Η εταιρεία Ουρανία Επενδυτική Μ.ΑΕ είναι ιδιοκτήτρια οικοπέδων στη Θεσσαλονίκη στα οποία θα ανεγερθεί βιοκλιματικό συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 16,7 χιλ. τ.μ. περίπου. Η εταιρεία IQ HUB Μ.ΑΕ. είναι ιδιοκτήτρια οικοπέδου στο Μαρούσι στο οποίο θα ανεγερθεί βιοκλιματικό συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 7,9 χιλ. τ.μ. περίπου. Η ολοκλήρωση της μεταβίβασης των μετοχών θα ολοκληρωθεί μετά την πλήρωση συγκεκριμένων αναβλητικών αιρέσεων που προβλέπονται στη σύμβαση.

Την 11 Αυγούστου 2021 ολοκληρώθηκε η πώληση του 15% της συμμετοχής της Εταιρείας στην Aphrodite Hills Resort Limited. Το συνολικό τίμημα για τη μεταβίβαση του 15% της συμμετοχής και τη μεταβίβαση της αναλογίας του δανείου μετόχου (15%) ανήλθε σε €8.000, εκ των οποίων ποσό €1.452 εισπράχθηκε την ίδια ημέρα, ποσό €1.452 θα εισπραχθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στην σύμβαση αγοραπωλησίας, και ποσό €5.095 αφορά στη μεταβίβαση του 15% του δανείου μετόχου.

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

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

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

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

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

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

- α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων του Ομίλου από ανεξάρτητο εκτιμητή,
- β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από ανεξάρτητο εκτιμητή,

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

- 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.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Την 30 Ιουνίου 2021 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 (30.06.2021: 42,6%, 30.06.2020: 44,6% των συνολικών εσόδων από μισθώματα).

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

Η επίδραση του ΔΠΧΑ 9 στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2021 δεν ήταν ουσιώδης και παρέχεται στη Σημείωση 11.

Πληθωριστικός κίνδυνος

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

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω 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.

Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

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

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

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 30 Ιουνίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020.

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 30.06.2021 | 31.12.2020 | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
| Δανειακές υποχρεώσεις | 867.481 | 901.855 | 678.763 | 745.509 |
| Σύνολο ενεργητικού | 2.573.044 | 2.449.402 | 2.043.208 | 2.069.039 |
| Δείκτης μόχλευσης | 33,7% | 36,8% | 33,2% | 36,0% |

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

Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις

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

Ρίσκο Κλιματικής αλλαγής

Ακραία καιρικά φαινόμενα κάνουν όλο και πιο συχνά την εμφάνισή 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 χαρτοφυλάκιου, 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.

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΥΠΕΥΘΥΝΟΤΗΤΑΣ «ΔΟΜΕΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»

Εντός του α' εξαμήνου 2021, 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 καιρίων 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

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 της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Μετά από μια μακρόχρονη οικονομική και πρωτόγνωρη επιδημιολογική κρίση λόγω του COVID-19, η ελληνική οικονομία μπαίνει σε φάση επανεκκίνησης και οι προοπτικές για την υλοποίηση νέων επενδύσεων διαγράφονται ευοίωνες.

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

Από πλευράς ποιοτικών χαρακτηριστικών, η Εταιρεία λαμβάνει πιο emphaticά υπόψιν παραμέτρους που αποτελούσαν πυλώνες της ανάπτυξης της Εταιρείας, όπως η αειφορία, η επένδυση σε βιοκλιματικά κτήρια γραφείων που υιοθετούν τις αρχές της Περιβαλλοντικής και Κοινωνικής Διακυβέρνησης (Environmental and Social Governance, «ESG») και λαμβάνοντας υπόψιν πρακτικές για τη διασφάλιση της υγείας και ευεξίας των εργαζομένων με σύγχρονο ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό που πληροί τις πιο σύγχρονες προδιαγραφές στον τομέα της υγειονομικής ασφάλειας. Ακίνητα με αντίστοιχες προδιαγραφές δεν υπάρχουν έτοιμα στην αγορά οπότε η Εταιρεία είτε αναπτύσσει η ίδια τα ακίνητα (ενδεικτικά υπό ανάπτυξη κτήριο γραφείων σε οικόπεδο ιδιοκτησίας του Ομίλου επί της οδού Φραγκοκκλησιάς στο Μαρούσι), είτε συνεργάζεται με developers μέσω συμμετοχής σε κοινοπραξίες ή με την σύναψη προσυμφώνων για την απόκτηση ακινήτων αφού έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους. Ως αποτέλεσμα η ωρίμανση των επενδύσεων αυτών αναμένεται σε ορίζοντα διετίας. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία θα ενταχθεί επίσης στο σύστημα έρευνας και αξιολόγησης του ιδρύματος Global Real Estate Sustainability Benchmark («GRESB»), το οποίο στοχεύει στην ενίσχυση των αξιών μέσω της αξιολόγησης και της προώθησης των πρακτικών αειφορίας.

Από πλευράς σύνθεσης του χαρτοφυλακίου, η Εταιρεία εστιάζει σε νέους κλάδους, όπως είναι οι εμπορικές αποθήκες (logistics), ένας στρατηγικός κλάδος ανάπτυξης της χώρας μας λαμβανομένης υπόψιν της κομβικής γεωγραφικής θέσης της. Στρατηγική της Εταιρείας είναι η απόκτηση εμπορικών αποθηκών σύγχρονων προδιαγραφών, οι οποίες, όπως και στην περίπτωση των γραφείων, ανωτέρω, δεν είναι άμεσα διαθέσιμες και απαιτείται χρόνος για την ωρίμανσή τους, ο οποίος κυμαίνεται μεταξύ εννέα και δώδεκα μηνών. Τέλος, αναφορικά με τις επενδύσεις στον ξενοδοχειακό κλάδο, έναν κλάδο με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά σε σχέση με τον παραδοσιακό κλάδο των εμπορικών ακινήτων, αυτές θα πραγματοποιούνται, κατά κύριο λόγο, μέσω της «MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited», η οποία αποτελεί το κοινό επενδυτικό όχημα της Εταιρείας, της Invel Real Estate και του κυπριακού ομίλου εταιρειών YODA Group. Το εν λόγω όχημα θα αποτελέσει τον επενδυτικό βραχίονα του Ομίλου στον ξενοδοχειακό και τουριστικό κλάδο σε Ελλάδα, Κύπρο και στην ευρύτερη περιοχή της Μεσογείου.

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2021

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Αθανάσιος Καραγιάννης



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

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

**Building a better
working world**

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 την συνημμένη ενδιάμεση εταιρική και ενοποιημένη συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» της 30ης Ιουνίου 2021 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

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

Εύρος Επισκόπησης

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

Συμπέρασμα

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



**Building a better
working world**

Άλλο Θέμα

Οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020 είχαν ελεγχθεί από άλλον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, ο οποίος εξέφρασε γνώμη χωρίς διαφοροποίηση την 29η Απριλίου 2021 επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της προηγούμενης χρήσεως.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2021

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

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

| | Σημείωση | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 30.06.2021 | 31.12.2020 | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
| ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | | | | | |
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | | | | | |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 6 | 2.092.433 | 1.918.015 | 1.366.945 | 1.332.779 |
| Συμμετοχές σε θυγατρικές | 9 | - | - | 369.147 | 378.716 |
| Συμμετοχές σε κοινοπραξίες | 10 | 126.127 | 15.995 | 105.336 | 11.924 |
| Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία | 7 | 10.778 | 10.929 | 10.599 | 10.740 |
| Άυλα περιουσιακά στοιχεία | | 34 | 51 | 34 | 51 |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις | 32 | 14.263 | 20.519 | 42.685 | 47.997 |
| Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων | | 2.243.635 | 1.965.509 | 1.894.746 | 1.782.207 |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | | | | | |
| Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις | 11 | 101.651 | 76.182 | 97.672 | 68.614 |
| Αποθέματα | | 4.484 | - | 4.484 | - |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 12 | 67.574 | 104.842 | 34.050 | 73.243 |
| Δεσμευμένες καταθέσεις | 13 | 636 | 81.069 | 636 | 81.069 |
| | | 174.345 | 262.093 | 136.842 | 222.926 |
| Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού | 14 | 155.064 | 221.800 | 11.620 | 63.906 |
| Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων | | 329.409 | 483.893 | 148.462 | 286.832 |
| Σύνολο ενεργητικού | | 2.573.044 | 2.449.402 | 2.043.208 | 2.069.039 |
| ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ | | | | | |
| Μετοχικό κεφάλαιο | 15 | 766.484 | 766.484 | 766.484 | 766.484 |
| Υπέρ το άρτιο | 15 | 15.890 | 15.890 | 15.970 | 15.970 |
| Αποθεματικά | 16 | 360.474 | 355.484 | 358.927 | 354.263 |
| Λοιπά ίδια κεφάλαια | 17 | - | (7.403) | - | - |
| Κέρδη εις νέον | | 285.260 | 235.232 | 191.455 | 161.683 |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας | | 1.428.108 | 1.365.687 | 1.332.836 | 1.298.400 |
| Μη ελέγχουσες συμμετοχές | 18 | 130.561 | 37.612 | - | - |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων | | 1.558.669 | 1.403.299 | 1.332.836 | 1.298.400 |
| ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | | | | | |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | | | | | |
| Δανειακές υποχρεώσεις | 19 | 752.463 | 299.017 | 574.471 | 249.780 |
| Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία | | 341 | 323 | 341 | 323 |
| Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους | 21 | 13.258 | 13.349 | - | - |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | | 5.790 | 6.134 | 3.986 | 3.911 |
| Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων | | 771.852 | 318.823 | 578.798 | 254.014 |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | | | | | |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 20 | 50.517 | 29.505 | 26.330 | 19.901 |
| Δανειακές υποχρεώσεις | 19 | 115.018 | 602.838 | 104.292 | 495.729 |
| Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις | | 1.099 | 1.072 | 952 | 995 |
| | | 166.634 | 633.415 | 131.574 | 516.625 |
| Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού | 14 | 75.889 | 93.865 | - | - |
| Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων | | 242.523 | 727.280 | 131.574 | 516.625 |
| Σύνολο υποχρεώσεων | | 1.014.375 | 1.046.103 | 710.372 | 770.639 |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων | | 2.573.044 | 2.449.402 | 2.043.208 | 2.069.039 |

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2021

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

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &
Εργασιών

Ο Αναπληρωτής
Οικονομικός Διευθυντής

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων
για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2021



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

| Συνεχιζόμενες δραστηριότητες | Σημείωση | Όμιλος Από 01.01. έως | | Εταιρεία Από 01.01. έως | |
|---|----------|--------------------------|---------------|----------------------------|---------------|
| | | 30.06.2021 | 30.06.2020 | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
| Κύκλος Εργασιών | 23 | 64.898 | 68.157 | 46.792 | 51.782 |
| | | 64.898 | 68.157 | 46.792 | 51.782 |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | 6 | 57.267 | (5.482) | 48.795 | 1.309 |
| Αποτέλεσμα από πώληση ακινήτων επένδυσης | | 16 | - | (2) | - |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα | 25 | (7.378) | (3.919) | (4.773) | (2.070) |
| Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας | 24 | (4.793) | (4.945) | (3.329) | (3.875) |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού | 26 | (4.493) | (8.547) | (4.424) | (8.480) |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων | 7 | (276) | (198) | (264) | (185) |
| Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων | | - | 2 | - | - |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | | (784) | (830) | (124) | (104) |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | | - | - | (671) | - |
| Κέρδος από πώληση συμμετοχών | 9 | - | - | 19.168 | - |
| Λοιπά έσοδα | | 1.113 | 449 | 2.500 | 5.101 |
| Λοιπά έξοδα | 27 | (5.621) | (3.963) | (2.465) | (2.802) |
| Εταιρική Υπευθυνότητα | | (164) | (354) | (164) | (354) |
| Λειτουργικά Κέρδη | | 99.785 | 40.370 | 101.039 | 40.322 |
| Αναλογία κερδών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες | 10 | 16.720 | 3.667 | - | - |
| Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών | 8 | 8.846 | - | - | - |
| Έσοδα από τόκους | 9 | 9 | 53 | 1.055 | 1.091 |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα | 28 | (15.425) | (14.925) | (12.541) | (12.248) |
| Κέρδη προ φόρων | | 109.935 | 29.165 | 89.553 | 29.165 |
| Φόροι | 29 | (1.144) | (1.049) | (952) | (1.006) |
| Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες | | 108.791 | 28.116 | 88.601 | 28.159 |
| Διακοπείσες δραστηριότητες | | | | | |
| Ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες | 14 | (321) | (11.625) | - | - |
| Κέρδη περιόδου | | 108.470 | 16.491 | 88.601 | 28.159 |
| Αναλογούνται σε: | | | | | |
| Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών | | 714 | (3.435) | - | - |
| Μετόχους της Εταιρείας | | 107.756 | 19.926 | 88.601 | 28.159 |
| | | 108.470 | 16.491 | 88.601 | 28.159 |
| Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες | 30 | 0,42 | 0,11 | | |
| Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από διακοπείσες δραστηριότητες | 30 | - | 0,03 | | |
| Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες | 30 | 0,42 | 0,08 | | |

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2021

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

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &
Εργασιών

Ο Αναπληρωτής
Οικονομικός Διευθυντής

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

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

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|------------------------------|----------------|------------------------------|---------------|
| | Από 01.01. έως 30.06.2021 | 30.06.2020 | Από 01.01. έως 30.06.2021 | 30.06.2020 |
| Κέρδη περιόδου | 108.470 | 16.491 | 88.601 | 28.159 |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες): | | | | |
| Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα: | | | | |
| Αποθεματικό αναπροσαρμογής | - | (1.318) | - | 144 |
| Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα | - | (1.318) | | 144 |
| Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα: | | | | |
| Συναλλαγματικές διαφορές | 34 | 60 | - | - |
| Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα | 34 | 60 | - | - |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) περιόδου | 34 | (1.258) | - | 144 |
| Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου | 108.504 | 15.233 | 88.601 | 28.303 |
| Αναλογούνται σε: | | | | |
| Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών | 714 | (4.020) | - | - |
| Μετόχους της Εταιρείας | 107.790 | 19.253 | 88.601 | 28.303 |
| | 108.504 | 15.233 | 88.601 | 28.303 |
| Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) περιόδου αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας προερχόμενα από: | | | | |
| Συνεχιζόμενες δραστηριότητες | 107.413 | 28.467 | 88.601 | 28.303 |
| Διακοπείσεις δραστηριότητες | 377 | (9.214) | - | - |
| | 107.790 | 19.253 | 88.601 | 28.303 |

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2021

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

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &
Εργασιών

Ο Αναπληρωτής
Οικονομικός Διευθυντής

Αριστοτέλης Καρτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων
για την τρίμηνη περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2021



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

| Συνεχιζόμενες δραστηριότητες | Όμιλος Από 01.04. έως | | Εταιρεία Από 01.04. έως | |
|---|--------------------------|---------------|----------------------------|---------------|
| | 30.06.2021 | 30.06.2020 | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
| Κύκλος Εργασιών | 33.630 | 33.361 | 23.476 | 25.306 |
| | 33.630 | 33.361 | 23.476 | 25.306 |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | 54.633 | (4.678) | 48.350 | 1.532 |
| Αποτέλεσμα από πώληση ακινήτων επένδυσης | 16 | - | (2) | - |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα | (3.341) | (2.523) | (1.464) | (1.193) |
| Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας | (2.613) | (2.618) | (1.663) | (2.025) |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού | (3.231) | (7.170) | (3.195) | (7.136) |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων | (137) | (131) | (131) | (123) |
| Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων | - | 7 | - | - |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | (493) | (472) | 4 | (71) |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | - | - | (671) | - |
| Κέρδος από πώληση συμμετοχών | - | - | 2.891 | - |
| Λοιπά έσοδα | 991 | 314 | 2.500 | 2.000 |
| Λοιπά έξοδα | (2.797) | (2.437) | (1.681) | (1.736) |
| Εταιρική Υπευθυνότητα | (152) | (308) | (152) | (308) |
| Λειτουργικά Κέρδη | 76.506 | 13.345 | 68.262 | 16.246 |
| Αναλογία κερδών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες | 17.243 | 4.077 | - | - |
| Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών | 22 | - | - | - |
| Έσοδα από τόκους | 7 | 43 | 502 | 570 |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα | (7.820) | (8.054) | (6.272) | (6.730) |
| Κέρδη προ φόρων | 85.958 | 9.411 | 62.492 | 10.086 |
| Φόροι | (559) | (409) | (483) | (500) |
| Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες | 85.399 | 9.002 | 62.009 | 9.586 |
| Διακοπείσες δραστηριότητες | | | | |
| Ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες | (24) | (6.909) | - | - |
| Κέρδη περιόδου | 85.375 | 2.093 | 62.009 | 9.586 |
| Αναλογούντα σε: | | | | |
| Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών | 835 | (2.063) | - | - |
| Μετόχους της Εταιρείας | 84.540 | 4.156 | 62.009 | 9.586 |
| | 85.375 | 2.093 | 62.009 | 9.586 |
| Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες | 0,33 | 0,04 | | |
| Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από διακοπείσες δραστηριότητες | - | 0,02 | | |
| Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες | 0,33 | 0,02 | | |

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2021

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

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &
Εργασιών

Ο Αναπληρωτής
Οικονομικός Διευθυντής

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

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

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|------------------------------|----------------|------------------------------|--------------|
| | Από 01.04. έως 30.06.2021 | 30.06.2020 | Από 01.04. έως 30.06.2021 | 30.06.2020 |
| Κέρδη περιόδου | 85.375 | 2.093 | 62.009 | 9.586 |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες): | | | | |
| Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα: | | | | |
| Αποθεματικό αναπροσαρμογής | - | (1.462) | - | - |
| Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα | - | (1.462) | - | - |
| Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα: | | | | |
| Συναλλαγματικές διαφορές | (21) | 11 | - | - |
| Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα | (21) | 11 | - | - |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) περιόδου | (21) | (1.451) | - | - |
| Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου | 85.354 | 642 | 62.009 | 9.586 |
| Αναλογούνται σε: | | | | |
| Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών | 835 | (2.648) | - | - |
| Μετόχους της Εταιρείας | 84.519 | 3.290 | 62.009 | 9.586 |
| | 85.354 | 642 | 62.009 | 9.586 |
| Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) περιόδου αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας προερχόμενα από: | | | | |
| Συνεχιζόμενες δραστηριότητες | 84.100 | 9.337 | 62.009 | 9.586 |
| Διακοπεύσιμες δραστηριότητες | 419 | (6.047) | - | - |
| | 84.519 | 3.290 | 62.009 | 9.586 |

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2021

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

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &
Εργασιών

Ο Αναπληρωτής
Οικονομικός Διευθυντής

Αριστοτέλης Καρτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος
για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021



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

| Αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας | | | | | | | | |
|---|-------------------|--|----------------|---------------------|---------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
| Σημείωση | Μετοχικό κεφάλαιο | Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο | Αποθεματικά | Λοιπά ίδια κεφάλαια | Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον | Σύνολο | Μη ελέγχουσες συμμετοχές | Σύνολο |
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020 | 766.484 | 15.890 | 347.531 | (8.869) | 297.408 | 1.418.444 | 42.465 | 1.460.909 |
| Λοιπές συνολικές ζημίες περιόδου | - | - | (673) | - | - | (673) | (585) | (1.258) |
| Κέρδη / Ζημίες περιόδου | - | - | - | - | 19.926 | 19.926 | (3.435) | 16.491 |
| Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) μετά από φόρους | - | - | (673) | - | 19.926 | 19.253 | (4.020) | 15.233 |
| Μεταφορά σε αποθεματικά | - | - | 8.567 | - | (8.567) | - | - | - |
| Μερίσματα χρήσης 2019 | - | - | - | - | (75.371) | (75.371) | - | (75.371) |
| Απόσβεση δικαιώματος πώλησης μετοχών μη ελεγχουσών συμμετοχών | - | - | - | 1.466 | - | 1.466 | - | 1.466 |
| Αύξηση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών | - | - | - | - | - | - | 24 | 24 |
| Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2020 | 766.484 | 15.890 | 355.425 | (7.403) | 233.396 | 1.363.792 | 38.469 | 1.402.261 |
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021 | 766.484 | 15.890 | 355.484 | (7.403) | 235.232 | 1.365.687 | 37.612 | 1.403.299 |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου | - | - | 34 | - | - | 34 | - | 34 |
| Κέρδη περιόδου | - | - | - | - | 107.756 | 107.756 | 714 | 108.470 |
| Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους | - | - | 34 | - | 107.756 | 107.790 | 714 | 108.504 |
| Μεταφορά σε αποθεματικά | - | - | 4.956 | - | (4.956) | - | - | - |
| Μερίσματα χρήσης 2020 | - | - | - | - | (54.165) | (54.165) | - | (54.165) |
| Απόσβεση δικαιώματος πώλησης μετοχών μη ελεγχουσών συμμετοχών | - | - | - | 7.403 | - | 7.403 | - | 7.403 |
| Μερική Πώληση θυγατρικής | - | - | - | - | 30 | 30 | 59.560 | 59.590 |
| Εξαγορές μη ελεγχουσών συμμετοχών | - | - | - | - | 1.363 | 1.363 | (6.072) | (4.709) |
| Απόκτηση θυγατρικών | - | - | - | - | - | - | 38.735 | 38.735 |
| Αύξηση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών | - | - | - | - | - | - | 12 | 12 |
| Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2021 | 766.484 | 15.890 | 360.474 | - | 285.260 | 1.428.108 | 130.561 | 1.558.669 |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 έως 80 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία
για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021



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 2020 | 766.484 | 15.970 | 345.845 | 217.029 | 1.345.328 |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου | - | - | 144 | - | 144 |
| Κέρδη περιόδου | - | - | - | 28.159 | 28.159 |
| Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους | - | - | 144 | 28.159 | 28.303 |
| Μεταφορά σε αποθεματικά | - | - | 8.288 | (8.288) | - |
| Μερίσματα χρήσης 2019 | - | - | - | (75.371) | (75.371) |
| Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2020 | 766.484 | 15.970 | 354.277 | 161.529 | 1.298.260 |
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021 | 766.484 | 15.970 | 354.263 | 161.683 | 1.298.400 |
| Κέρδη περιόδου | - | - | - | 88.601 | 88.601 |
| Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους | - | - | - | 88.601 | 88.601 |
| Μεταφορά σε αποθεματικά | - | - | 4.664 | (4.664) | - |
| Μερίσματα χρήσης 2020 | - | - | - | (54.165) | (54.165) |
| Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2021 | 766.484 | 15.970 | 358.927 | 191.455 | 1.332.836 |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 έως 80 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

| | | Από 01.01. έως | |
|--|----------|-----------------|----------------|
| | Σημείωση | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
| Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες | | | |
| Κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες | | 109.935 | 29.165 |
| Ζημίες προ φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες | | (433) | (12.023) |
| <i>Προσαρμογές για:</i> | | | |
| - Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό | | 18 | 16 |
| - Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων | 7 | 276 | 2.408 |
| - Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | 6 | (57.247) | 6.536 |
| - Έσοδα από τόκους | | (9) | (53) |
| - Χρηματοοικονομικά έξοδα | 14,28 | 16.149 | 16.528 |
| - Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων | | - | (2) |
| - Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | | 926 | 843 |
| - Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | | 886 | 5.080 |
| - Αποτέλεσμα από πώληση ακινήτων επένδυσης | | (16) | - |
| - Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών | | (8.846) | - |
| - Αναλογία κερδών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες | | (16.774) | (3.667) |
| - Λοιπά | | - | (20) |
| Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης | | | |
| - Αύξηση απαιτήσεων | | (12.516) | (4.307) |
| - (Αύξηση) / Μείωση αποθεμάτων | | (2.866) | 2.767 |
| - Αύξηση υποχρεώσεων | | 3.041 | 11.293 |
| Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες | | 32.524 | 54.564 |
| Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα | | (13.944) | (13.497) |
| Καταβληθείς φόρος | | (1.240) | (1.170) |
| Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες | | 17.340 | 39.897 |
| Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες | | | |
| Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα | 6 | (11.760) | (3.975) |
| Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα | 6 | (7.162) | (3.401) |
| Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων | | 64.284 | 60.450 |
| Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων | 7 | (375) | (1.482) |
| Πωλήσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων | | - | 13 |
| Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων | | (6.995) | (5.013) |
| Πωλήσεις θυγατρικών | 9 | 21.900 | - |
| Απόκτηση θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν) | 8 | 5.363 | - |
| Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες | | - | (918) |
| Απόκτηση επιπλέον ποσοστού σε θυγατρικές | | (4.709) | - |
| Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες | | (66.610) | - |
| Μερίσματα εισπραχθέντα από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης | | 95 | - |
| Τόκοι εισπραχθέντες | | 10 | 50 |
| Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες | | (5.959) | 45.724 |
| Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες | | | |
| Μείωση δεσμευμένων καταθέσεων | 13 | 80.995 | - |
| Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών | | 12 | 24 |
| Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λουπών δανειακών υποχρεώσεων | 19 | 26.872 | 174.290 |
| Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λουπών δανειακών υποχρεώσεων | | - | (304) |
| Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης | | (101.749) | (67.729) |
| Μερίσματα πληρωθέντα | 22 | (54.636) | (75.977) |
| Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες | | (48.506) | 30.304 |
| Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | | (37.125) | 115.925 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου | | 108.973 | 71.174 |
| Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα | | (16) | - |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου | | 71.832 | 187.099 |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 έως 80 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

| | | Από 01.01. έως | |
|--|----------|-----------------|----------------|
| | Σημείωση | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
| Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες | | | |
| Κέρδη προ φόρων | | 89.553 | 29.165 |
| <i>Προσαρμογές για:</i> | | | |
| - Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό | | 18 | 16 |
| - Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων | 7 | 264 | 185 |
| - Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | 6 | (48.795) | (1.309) |
| - Έσοδα από τόκους | | (1.055) | (1.091) |
| - Χρηματοοικονομικά έξοδα | 28 | 12.541 | 12.248 |
| - Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | | 124 | 104 |
| - Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | | 671 | - |
| - Αποτέλεσμα από πώληση ακινήτων επένδυσης | | 2 | - |
| - Κέρδος από πώληση συμμετοχών | 9 | (19.168) | - |
| Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης | | | |
| - (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων | | (16.414) | 3.453 |
| - Αύξηση αποθεμάτων | | (4.484) | - |
| - Αύξηση υποχρεώσεων | | 6.404 | 8.830 |
| Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες | | 19.661 | 51.601 |
| Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα | | (10.623) | (10.804) |
| Καταβληθείς φόρος | | (996) | (973) |
| Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες | | 8.042 | 39.824 |
| Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες | | | |
| Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα | 6 | (3.540) | (3.975) |
| Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα | 6 | (602) | (1.128) |
| Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων | | 64.237 | 60.450 |
| Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων | 7 | (106) | (914) |
| Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων | | (6.995) | (5.013) |
| Εισπράξεις από πώληση θυγατρικών | 9 | 22.402 | - |
| Απόκτηση επιπλέον ποσοστού σε θυγατρικές | | (4.709) | - |
| Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες | | - | (918) |
| Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες | 9 | (76.258) | (11.976) |
| Τόκοι εισπραχθέντες | | 7 | 37 |
| Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες | | (5.564) | 36.563 |
| Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες | | | |
| Μείωση δεσμευμένων καταθέσεων | 13 | 80.995 | - |
| Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων | 19 | 25.000 | 173.150 |
| Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων | | - | (296) |
| Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης | | (93.501) | (61.409) |
| Καταβληθέντα μερίσματα | 22 | (54.165) | (75.371) |
| Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες | | (41.671) | 36.074 |
| Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | | (39.193) | 112.461 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου | | 73.243 | 31.825 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου | | 34.050 | 144.286 |

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες

Η «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» με διακριτικό τίτλο «Prodea Investments» (εφεξής η «Εταιρεία») δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), η Εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Επίσης σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει αδειοδοτηθεί σύμφωνα με τον νόμο 4209/2013 ως οργανισμός εναλλακτικών επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση.

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

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

Την 30 Ιουνίου 2021 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 453 και 39 άτομα, αντίστοιχα (30 Ιουνίου 2020: 542 άτομα για τον Όμιλο και 35 άτομα για την Εταιρεία). Στο προσωπικό του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2021 περιλαμβάνονται 413 άτομα της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited (30 Ιουνίου 2020: 368) η οποία έχει ταξινομηθεί ως στοιχείο διακρατούμενο προς πώληση (Σημείωση 14). Επίσης την 30 Ιουνίου 2020 ο Όμιλος περιλαμβάνει 138 άτομα της εταιρείας The Cyprus Tourism Development Company Limited, 100% θυγατρική της MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited (εφεξής «MHV»), η οποία από την 1 Απριλίου 2021 αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία, καθώς ολοκληρώθηκε η πώληση του 45% της συμμετοχής της Εταιρείας στην MHV (Σημείωση 10).

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

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

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

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 30 Σεπτεμβρίου 2021 και είναι αναρτημένες στη διαδικτυακή διεύθυνση <https://prodea.gr/>.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

2.1. Βάση σύνταξης των ανέλεγκτων ενδιάμεσων συνοπτικών εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση του Ομίλου και της Εταιρείας για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021 (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 του Ομίλου και της Εταιρείας της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής η «Ε.Ε.»).

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες 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.

Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία αναπροσαρμόστηκαν για να συμβαδίζουν με αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα περίοδο. Η Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2020 καθώς και οι αντίστοιχες Σημειώσεις αναπροσαρμόστηκαν ώστε να περιλαμβάνουν ως διακοπείσες δραστηριότητες τα αποτελέσματα των εταιρειών που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία (Σημείωση 14). Η Διοίκηση εκτιμά ότι οι πραγματοποιηθείσες αναταξινομήσεις δεν έχουν σημαντική επίδραση στην παρουσίαση των χρηματοοικονομικών στοιχείων.

2.2. Ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες για τις επιπτώσεις του COVID-19 – Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Το πρώτο τρίμηνο του 2020 ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας κήρυξε την εμφάνιση της πανδημίας του Κορωνοϊού (COVID-19). Η πανδημία του Κορωνοϊού (COVID-19) και τα επακόλουθα έκτακτα μέτρα περιορισμού επηρέασαν την οικονομική δραστηριότητα σε παγκόσμιο επίπεδο. Οι κυβερνήσεις, συμπεριλαμβανομένων των χωρών στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος, ανακοίνωσαν μέτρα με σκοπό την στήριξη των επιχειρήσεων και της οικονομίας.

Η πηγή εσόδων του Ομίλου είναι κυρίως μέσω επενδύσεων σε ακίνητα (δηλαδή έσοδα από μισθώματα) και σε μικρότερο βαθμό μέσω των ξενοδοχείων και συναφών υπηρεσιών των θυγατρικών Aphrodite Hills Resort Limited (εφεξής «ΑΗ») και MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited (εφεξής «MHV») στην Κύπρο. Η Εταιρεία εντός του 2020 ανακοίνωσε τη στρατηγική συνεργασία με την Invel Real Estate και τον όμιλο εταιρειών YODA Group, του κ. Ιωάννη Παπαλέκα, στον ξενοδοχειακό τομέα. Την 1 Απριλίου 2021 η MHV τέθηκε υπό κοινό έλεγχο και η ΑΗ θα τεθεί υπό κοινό έλεγχο και ως εκ τούτου η εταιρεία έχει παρουσιαστεί την 30 Ιουνίου 2021 στα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία. Τα αποτελέσματα για το πρώτο τρίμηνο του 2021 της MHV καθώς και τα αποτελέσματα του πρώτου εξαμήνου του 2021 της ΑΗ έχουν παρουσιαστεί ως διακοπείσες δραστηριότητες.

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

Επιπτώσεις στα έσοδα από μισθώματα

Οι κύριοι τομείς οι οποίοι επηρεάστηκαν από τον COVID-19 είναι τα καταστήματα/εμπορικοί χώροι (εκτός των υπεραγορών τροφίμων) και τα ξενοδοχεία. Οι παραπάνω τομείς εκπροσωπούν περίπου το 11,7% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2021. Επίσης, τα έσοδα του Ομίλου από τους πέντε μεγαλύτερους μισθωτές του Ομίλου, ήτοι Εθνική Τράπεζα, Σκλαβενίτης, Ελληνικό Δημόσιο, Cosmote και Ιταλικό Δημόσιο, οι οποίοι αντιπροσωπεύουν το 67,5% περίπου των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα την 30 Ιουνίου 2021, δεν επηρεάστηκαν από τον COVID-19.

Από τον Ιανουάριο του έτους 2021 η ελληνική κυβέρνηση, στο πλαίσιο στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων, επέβαλε υποχρεωτική έκπτωση 40% επί του μηνιαίου μισθώματος για τις πληττόμενες επιχειρήσεις, ενώ για τις επιχειρήσεις που παραμένουν κλειστές με κρατική εντολή, η υποχρεωτική μείωση ανέρχεται σε 100% επί του μηνιαίου μισθώματος. Ωστόσο, σημειώνεται ότι η ελληνική κυβέρνηση θα αποζημιώσει τα νομικά πρόσωπα-εκμισθωτές καταβάλλοντας το 60% του μηνιαίου μισθώματος για τους μήνες Ιανουάριο έως και Ιούνιο του 2021. Στις υπόλοιπες χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος δεν υπήρχαν κυβερνητικές αποφάσεις για υποχρεωτικές εκπτώσεις επί των μισθωμάτων, ωστόσο ο Όμιλος προχώρησε, σε ορισμένες περιπτώσεις, σε συναινετικές μειώσεις μισθωμάτων προκειμένου να στηρίξει τους μισθωτές του.

Λαμβάνοντας υπόψιν τα παραπάνω, η μείωση στα έσοδα από μισθώματα για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021 ανέρχεται σε €1.607 για τον Όμιλο και €1.300 για την Εταιρεία, λαμβανομένης υπόψιν της αποζημίωσης από την ελληνική κυβέρνηση του 60% του μηνιαίου μισθώματος για τις επιχειρήσεις που παραμένουν κλειστές με κρατική εντολή για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021, ποσού €1.362 για τον Όμιλο και €1.268 για την Εταιρεία (Σημείωση 23).

Επιπτώσεις στα έσοδα από ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες (διακοπείσες δραστηριότητες)

Η παρουσία της Prodea στον τομέα των ξενοδοχείων είναι κυρίως στην Κύπρο μέσω των MHV και AH. Πρόκειται για τον επιχειρησιακό τομέα και τη γεωγραφική τοποθεσία δραστηριοποίησης του Ομίλου που επηρεάστηκε περισσότερο από την πανδημία και οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις συνέχισαν να υπολειτουργούν το 2021. Στο πλαίσιο στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων η κυπριακή κυβέρνηση ανακοίνωσε σχέδιο επιδότησης της μισθοδοσίας των υπαλλήλων των εν λόγω επιχειρήσεων καθώς και σχέδιο κρατικής χορηγίας με σκοπό την κάλυψη λειτουργικών εξόδων των επιχειρήσεων.

Όπως αναφέραμε παραπάνω, στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021, η AH εμφανίζεται στα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία, και τα αποτελέσματα της έχουν παρουσιαστεί στις διακοπείσες δραστηριότητες, λόγω της στρατηγικής συνεργασίας στον ξενοδοχειακό χώρο μεταξύ της Εταιρείας, της Invel Real Estate και του κυπριακού ομίλου εταιρειών YODA Group του κ. Ιωάννη Παπαλέκα και η πώληση του 45% της συμμετοχής της Εταιρείας στην MHV ολοκληρώθηκε την 1 Απριλίου 2021.

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα και των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων τα οποία περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτήρια που αφορούν σε ξενοδοχειακές και λοιπές εγκαταστάσεις του Ομίλου

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις σε ακίνητα πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές. Τις εκτιμήσεις της 30 Ιουνίου 2021 πραγματοποίησαν η εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Cushman & Wakefield), από κοινού οι εταιρείες «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπος της BNP Paribas Real Estate) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Jones Lang LaSalle) και η εταιρεία «HVS Hospitality Consulting Services Α.Ε.» για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και η εταιρεία «Jones Lang LaSalle S.p.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία.

Αναφορικά με την επίδραση του COVID-19 στις αξίες των ακινήτων, σημειώνεται ότι η πανδημία και τα μέτρα αντιμετώπισής της εξακολουθούν να επηρεάζουν τις οικονομίες και τις αγορές ακινήτων σε παγκόσμιο επίπεδο. Παρόλα αυτά, με εξαίρεση τα ακίνητα που αφορούν τουριστική χρήση ή χρήση που επηρεάζεται άμεσα από τον τουρισμό, θεωρείται ότι την ημερομηνία της εκτίμησης, οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον και οι όγκοι συναλλαγών και άλλα σχετικά στοιχεία είναι σε επίπεδα επαρκή ώστε να παρέχουν στοιχεία της αγοράς στα οποία μπορούν να βασιστούν οι εκτιμήσεις. Με βάση τα παραπάνω, οι σχετικές εκτιμήσεις δεν έχουν προετοιμαστεί στη βάση της «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα RICS Valuation – Global Standards και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα.

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

Στην περίπτωση των ακινήτων με τουριστική χρήση ή χρήση που επηρεάζεται άμεσα από τον τουρισμό, την ημερομηνία της εκτίμησης η αγορά εξακολουθεί να αντιμετωπίζει ασυνήθιστες καταστάσεις, ως αποτέλεσμα του COVID-19 και έλλειψη σχετικών/επαρκών στοιχείων της αγοράς στα οποία να βασιστούν οι εκτιμήσεις. Ως αποτέλεσμα, οι σχετικές εκτιμήσεις έχουν προετοιμαστεί στη βάση της «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα RICS Valuation – Global Standards και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των εν λόγω ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής. Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές έχουν επιβεβαιώσει ότι η δήλωση της «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας» δεν σημαίνει ότι δεν μπορεί κανείς να βασιστεί στις αποτιμήσεις των αντίστοιχων ακινήτων. Αντιθέτως, η παραπάνω δήλωση χρησιμοποιείται για να υπάρξει διαφάνεια και να παρέχεται μεγαλύτερη γνώση ως προς τη συγκεκριμένη υπάρχουσα αγορά, κατά την οποία προετοιμάζονται οι εκτιμήσεις. Στο πλαίσιο αυτό, αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο γρήγορων μεταβολών των συνθηκών της αγοράς ως αποτέλεσμα μέτρων ελέγχου της εξάπλωσης του COVID-19, οι εκτιμητές τονίζουν τη σημασία της ημερομηνία εκτίμησης.

Οι μέθοδοι εκτίμησης δεν έχουν τροποποιηθεί σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση. Μοναδική εξαίρεση αποτελεί το ακίνητο με εμπορική χρήση στη Βουλγαρία, το οποίο την τρέχουσα ημερομηνία αναφοράς αποτιμήθηκε με την μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και τη συγκριτική μέθοδος ενώ την προηγούμενη ημερομηνία αναφοράς με την μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και τη μέθοδο κόστους αντικατάστασης. Η παραπάνω τροποποίηση δεν έχει αντίκτυπο στην εύλογη αξία του ακινήτου. Σημειώνεται επίσης ότι οι εκτιμήσεις λαμβάνουν υπόψιν την επίδραση του COVID-19 στα ακίνητα την ημερομηνία της εκτίμησης.

Η διάθεση επενδυτικών κεφαλαίων που παρατηρείται στην αγορά, σε συνδυασμό με την μείωση των επιτοκίων και τις συγκριτικά υψηλότερες αποδόσεις που προσφέρει η ελληνική αγορά ακινήτων έχει οδηγήσει σε συμπύεση των αποδόσεων των prime ακινήτων και ειδικότερα εκείνων που μπορούν να παρέχουν εγγυημένο και σταθερό εισόδημα από μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα, όπως η ΕΤΕ, η Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης Α.Ε., το Ελληνικό Δημόσιο κλπ. Ταυτόχρονα, η αγορά καταγράφει έλλειψη κατάλληλου επενδυτικού προϊόντος με τα παραπάνω χαρακτηριστικά. Τα προαναφερθέντα αφορούν μεγάλο μέρος του χαρτοφυλακίου καταστημάτων, το οποίο επιπλέον δεν υποχρεώθηκε σε παύση λειτουργίας στα πλαίσια των μέτρων κατά του COVID-19.

Αναφορικά με τα γραφεία, πλέον των προαναφερόμενων, σημειώνεται μεγάλη αύξηση της ζήτησης και ιδιαίτερα για κτήρια υψηλών προδιαγραφών ή/και βιοκλιματικά κτήρια, συμπαρασύροντας παράλληλα την αγορά γραφείων γενικότερα.

Στα ξενοδοχεία, η επίδραση του COVID-19 είναι άμεση λόγω της δραματικής μείωσης των ταξιδιών και κατ' επέκταση της πληρότητας των ξενοδοχείων, λειτουργώντας αρνητικά στα αναμενόμενα έσοδα.

Οι εμπορικές αποθήκες (logistics) σημειώνουν ολοένα και αυξανόμενη ζήτηση, που έχει οδηγήσει στη συμπύεση των αποδόσεών τους και σε ορισμένες περιπτώσεις αύξηση των μισθωμάτων.

Η Διοίκηση θα παρακολουθεί τις τάσεις που θα εκδηλωθούν στην αγορά επενδυτικών ακινήτων τους επόμενους μήνες διότι η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής κατάστασης στην Ελλάδα και στις λοιπές χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος μπορεί να επηρεάσει μελλοντικά τις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου. Σε αυτό το πλαίσιο η Διοίκηση παρακολουθεί επίσης προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του COVID-19 καθώς παραμένουν άγνωστες οι βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις στις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου που συνδέονται άμεσα με την καθαρή αξία ενεργητικού του Ομίλου.

Κίνδυνος ρευστότητας

Τα διαθέσιμα ταμειακά υπόλοιπα και τα πιστωτικά όρια προσφέρουν στον Όμιλο ισχυρή ρευστότητα. Στο πλαίσιο μίας πολιτικής συνετούς οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει να διαχειρίζεται το δανεισμό της (βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο) αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με τον επιχειρησιακό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς στόχους της. Η Εταιρεία εκτιμάει τις χρηματοδοτικές της ανάγκες και τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης στις διεθνείς και εγχώριες χρηματοοικονομικές αγορές και διερευνά τις όποιες ευκαιρίες άντλησης επιπρόσθετων κεφαλαίων μέσω έκδοσης δανεισμού στις εν λόγω αγορές. Στο ως άνω πλαίσιο, την 2 Ιουλίου 2021 το Διοικητικό Συμβούλιο της

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

Εταιρεία αποφάσισε την έκδοση «πράσινου» κοινού ομολογιακού δανείου ποσού έως €300.000, με ελάχιστο ποσό τα €250.000 και διάρκεια επτά (7) έτη (Σημείωση 33). Επίσης η εταιρεία βρίσκεται σε συζητήσεις με τράπεζες σχετικά με την παροχή πρόσθετων κεφαλαίων για τη διασφάλιση των διαθεσίμων προκειμένου να πραγματοποιήσει το βραχυπρόθεσμο / μεσοπρόθεσμο επενδυτικό της σχέδιο.

Πιστωτικός Κίνδυνος

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Όπως αναφέρουμε παραπάνω, το 67,5% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων προέρχεται από τους εξής μισθωτές: Εθνική Τράπεζα, Σκλαβενίτης, Ελληνικό Δημόσιο, Cosmote και Ιταλικό Δημόσιο και η μείωση στα έσοδα από μισθώματα για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021, λόγω της πανδημίας, ανέρχεται σε €1.607 για τον Όμιλο και €1.300 για την Εταιρεία, λαμβανομένης υπόψιν της αποζημίωσης από την ελληνική κυβέρνηση του 60% του μηνιαίου μισθώματος για τις επιχειρήσεις που παραμένουν κλειστές με κρατική εντολή για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021, ποσού 1.362 για τον Όμιλο και €1.268 για την Εταιρεία. Επίσης, ο Όμιλος για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου λαμβάνει από μισθωτές, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων, εξασφαλίσεις, όπως ενδεικτικά εγγυήσεις.

Η Διοίκηση λαμβάνοντας υπόψιν τα ανωτέρω καθώς επίσης:

- 1) Την τρέχουσα οικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου,
- 2) Τη διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου,
- 3) Το γεγονός ότι ακόμη και αν βραχυπρόθεσμα επηρεαστούν αρνητικά ο κύκλος εργασιών και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου, ο επενδυτικός ορίζοντας είναι μακροπρόθεσμος,
- 4) Το γεγονός ότι έχουν διασφαλιστεί τα κεφάλαια που απαιτούνται για την πραγματοποίηση του βραχυπρόθεσμου/μεσοπρόθεσμου επενδυτικού σχεδίου,

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

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

2.3. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ

2.3.1. Νέα ΔΠΧΑ, διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2021:

- **Αναμόρφωση Επιτοκίου Αναφοράς – Φάση 2 ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4, ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις).** Τον Αύγουστο του 2020, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16, με τις οποίες ολοκληρώνονται οι εργασίες του αναφορικά με τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Οι τροποποιήσεις προβλέπουν προσωρινές διευκολύνσεις οι οποίες αντιμετωπίζουν τις επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση όταν ένα διατραπεζικό επιτόκιο δανεισμού αντικαθίσταται με ένα εναλλακτικό επιτόκιο σχεδόν μηδενικού κινδύνου. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις προβλέπουν μια πρακτική διευκόλυνση για τη λογιστική αντιμετώπιση αλλαγών στη βάση προσδιορισμού των συμβατικών ταμειακών ροών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, απαιτώντας την προσαρμογή του πραγματικού επιτοκίου, όπως γίνεται στην περίπτωση αλλαγής στο επιτόκιο αγοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις εισάγουν διευκολύνσεις για τη μη διακοπή των σχέσεων αντιστάθμισης, συμπεριλαμβανομένης μιας προσωρινής διευκόλυνσης από την απαίτηση διακριτής αναγνωρισιμότητας ενός εναλλακτικού επιτοκίου σχεδόν μηδενικού κινδύνου, που προσδιορίζεται ως αντιστάθμιση ενός στοιχείου κινδύνου. Ακόμη, οι τροποποιήσεις εισάγουν στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» πρόσθετες γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στα χρηματοοικονομικά μέσα και στη στρατηγική διαχείρισης κινδύνων της οικονομικής οντότητας. Οι τροποποιήσεις δεν απαιτούν από την οντότητα να αναμορφώσει τις προηγούμενες περιόδους αναφοράς. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις-Εκπτώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον Covid-19 (Τροποποιήσεις).** Η τροποποίηση εφαρμόζεται, αναδρομικά, για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουνίου 2020. Επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων και των οικονομικών καταστάσεων που δεν έχουν ακόμη εγκριθεί για έκδοση κατά την 28^η Μαΐου 2020. Το ΣΔΛΠ τροποποίησε το πρότυπο απαλλάσσοντας τους μισθωτές από την εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 16 αναφορικά με τη λογιστική τροποποίησης μίσθωσης για εκπτώσεις ενοικίου που προκύπτουν ως άμεση συνέπεια της πανδημίας Covid-19. Η τροποποίηση παρέχει πρακτική διευκόλυνση στον μισθωτή να αντιμετωπίσει λογιστικά οποιαδήποτε αλλαγή ή έκπτωση επί μισθωμάτων ως συνέπεια του Covid-19, με τον ίδιο τρόπο βάσει των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 16, εάν η αλλαγή ή έκπτωση δεν θεωρείτο τροποποίηση της μίσθωσης, εφόσον πληρούνται όλες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
 - Η αλλαγή στις πληρωμές μισθωμάτων οδηγεί σε αναθεωρημένο αντάλλαγμα που είναι ουσιαστικά ίδιο με ή μικρότερο από το αντάλλαγμα για το μίσθωμα αμέσως πριν από την αλλαγή,
 - Οποιαδήποτε μείωση στις πληρωμές μισθωμάτων επηρεάζει πληρωμές που οφείλονται την ή πριν από την 30^η Ιουνίου 2021,
 - Δεν υπάρχει ουσιαστική αλλαγή σε άλλους όρους και προϋποθέσεις της μίσθωσης.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε 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 2021:

- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του.** Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Ωστόσο, λόγω της πανδημίας Covid-19 το ΣΔΛΠ ανέβαλε την ημερομηνία εφαρμογής κατά ένα έτος, δηλαδή από την 1η Ιανουαρίου 2023, δίνοντας περισσότερο χρόνο στις εταιρείες να προσδιορίσουν τυχόν αλλαγές στην ταξινόμηση των υποχρεώσεων. Οι τροποποιήσεις έχουν στόχο την επίτευξη συνέπειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να καθορίσουν κατά πόσο ο δανεισμός και οι λοιπές υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης. Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, ενώ δεν τροποποιούν τις υφιστάμενες απαιτήσεις αναφορικά με την επιμέτρηση ή το χρόνο αναγνώρισης ενός περιουσιακού στοιχείου, υποχρέωσης, εσόδου ή εξόδου ή τις γνωστοποιήσεις επί των στοιχείων αυτών. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις απαιτήσεις ταξινόμησης για το δανεισμό, τον οποίο μπορεί να διακανονίσει μία εταιρεία εκδίδοντας συμμετοχικούς τίτλους. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

- **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων, ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις, IAS 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020 ΔΠΧΑ (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε, περιορισμένου πεδίου, τροποποιήσεις σε πρότυπα, ως κατωτέρω:
 - **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων:** οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για Χρηματοοικονομικές Αναφορές χωρίς αλλαγή στις λογιστικές απαιτήσεις του προτύπου για συνενώσεις επιχειρήσεων.
 - **ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις:** οι τροποποιήσεις απαγορεύουν τη μείωση του κόστους των ενσώματων ακίνητοποιήσεων με ποσά που λαμβάνονται από την πώληση στοιχείων που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.
 - **ΔΛΠ 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία:** οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τις δαπάνες εκπλήρωσης μιας σύμβασης, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της σύμβασης εάν είναι επαχθής.
 - Μικρές τροποποιήσεις διενεργήθηκαν στις **Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020** στα πρότυπα **ΔΠΧΑ 1- Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**, στο **ΔΠΧΑ 9- Χρηματοοικονομικά Μέσα**, στο **ΔΠΛ 41-Γεωργία** και στα ενδεικτικά παραδείγματα που συνοδεύουν το **ΔΠΧΑ 16-Μισθώσεις**.

Οι τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις-Εκπτώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον COVID-19 μετά την 30^η Ιουνίου 2021 (Τροποποιήσεις).** Η Τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Απριλίου 2021, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών καταστάσεων που δεν έχουν ακόμη εγκριθεί για έκδοση κατά την 31^η Μαρτίου 2021. Τον Μάρτιο του 2021, το ΣΔΛΠ τροποποίησε τους όρους της πρακτικής διευκόλυνσης που παρέχεται στον μισθωτή να αντιμετωπίσει λογιστικά οποιαδήποτε αλλαγή ή έκπτωση επί μισθωμάτων ως συνέπεια του Covid-19, με τον ίδιο τρόπο βάσει των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 16, εάν η αλλαγή ή έκπτωση δεν θεωρείτο τροποποίηση της μίσθωσης. Με βάση την τροποποίηση, η πρακτική διευκόλυνση εφαρμόζεται για μειώσεις σε πληρωμές μισθωμάτων και επηρεάζει πληρωμές που οφείλονται την ή πριν από την 30^η Ιουνίου 2022, εφόσον πληρούνται οι υπόλοιπες προϋποθέσεις της πρακτικής διευκόλυνσης. Οι τροποποίηση δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή και ισχύουν για αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και αλλαγές σε λογιστικές εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου. Οι τροποποιήσεις εισάγουν νέο ορισμό της λογιστικής εκτίμησης ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα επιμέτρησης. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες είναι οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και πώς διαφέρουν από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και τις διορθώσεις λαθών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την

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

Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις 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. Τον Μάιο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις οι οποίες περιορίζουν το πεδίο εφαρμογής της εξαίρεσης αρχικής αναγνώρισης του ΔΛΠ 12 και καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες πρέπει να αντιμετωπίσουν λογιστικά την αναβαλλόμενη φορολογία σε συναλλαγές όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, η αρχική εξαίρεση αναγνώρισης δεν ισχύει για συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, δημιουργούν ίσες φορολογητέες και εκπεστές προσωρινές διαφορές. Ισχύει μόνο εάν η αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου μίσθωσης και υποχρέωσης μίσθωσης (ή υποχρέωσης παροπλισμού και περιουσιακού στοιχείου παροπλισμού) δημιουργεί προσωρινές διαφορές που δεν είναι ίσες. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

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

Οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν όλες τις πληροφορίες σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων, καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις που απαιτούνται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τις δημοσιευμένες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020.

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

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

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

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

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των υποχρεώσεων του Ομίλου, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Ιουνίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020, αντίστοιχα:

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

| 30 Ιουνίου 2021 | Αποτίμηση με βάση | | | |
|-----------------------|-------------------|-----------|-----------|---------|
| Υποχρεώσεις | Επίπεδο 1 | Επίπεδο 2 | Επίπεδο 3 | Σύνολο |
| Δανειακές υποχρεώσεις | - | - | 867.481 | 867.481 |

| 31 Δεκεμβρίου 2020 | Αποτίμηση με βάση | | | |
|-----------------------|-------------------|-----------|-----------|---------|
| Υποχρεώσεις | Επίπεδο 1 | Επίπεδο 2 | Επίπεδο 3 | Σύνολο |
| Δανειακές υποχρεώσεις | - | - | 901.855 | 901.855 |

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 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των δεσμευμένων καταθέσεων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

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 2020. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές της Διοίκησης του Ομίλου αναφορικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα και τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία περιλαμβάνουν οικοπέδα και κτήρια που αφορούν σε ξενοδοχειακές και λοιπές εγκαταστάσεις του Ομίλου ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020. Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2021, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Στην περίπτωση των ακινήτων με τουριστική χρήση ή χρήση που επηρεάζεται άμεσα από τον τουρισμό, οι εκτιμήσεις την 30 Ιουνίου έχουν προετοιμαστεί στη βάση της «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας» όπως ορίζεται στα RISC Valuation – Global Standards και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, όπως αναλυτικά περιγράφεται στη Σημείωση 2.2.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας

Ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει τους κάτωθι τομείς δραστηριότητας:

Λειτουργικοί Τομείς:

- Καταστήματα/Εμπορικοί Χώροι,
- Τραπεζικά Καταστήματα,
- Γραφεία,
- Λοιπά (τα οποία περιλαμβάνουν ξενοδοχεία, αποθήκες, χώρο αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων και χώρους στάθμευσης),

Γεωγραφικοί Τομείς:

- Ελλάδα
- Ιταλία
- Κύπρος
- Λοιπές χώρες¹

Παρατίθεται η πληροφόρηση σύμφωνα με τους ανωτέρω τομείς για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021 και 30 Ιουνίου 2020:

¹ Στις Λοιπές χώρες περιλαμβάνεται η Ρουμανία και η Βουλγαρία

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

A) Λειτουργικοί Τομείς Ομίλου

| Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2021 | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Τραπεζικά Καταστήματα | Γραφεία | Λοιπά | Σύνολο |
|--|----------------------------------|--------------------------|---------------|--------------|------------------|
| Συνεχιζόμενες δραστηριότητες | | | | | |
| Έσοδα από μισθώματα | 11.330 | 17.768 | 31.134 | 3.264 | 63.496 |
| Λοιπά | 814 | 40 | 164 | 384 | 1.402 |
| Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων | 12.144 | 17.808 | 31.298 | 3.648 | 64.898 |
| Αποτέλεσμα από πώληση ακινήτων επένδυσης | - | (2) | - | 18 | 16 |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες | 10.735 | 10.193 | 35.635 | 704 | 57.267 |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας | (2.991) | (1.293) | (6.520) | (1.367) | (12.171) |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | (284) | - | (81) | (419) | (784) |
| Λοιπά έσοδα | 615 | - | 409 | - | 1.024 |
| Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων | 20.219 | 26.706 | 60.741 | 2.584 | 110.250 |
| Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα | | | | | 89 |
| Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα | | | | | (10.554) |
| Λειτουργικά Κέρδη | | | | | 99.785 |
| Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους | | | | | 9 |
| Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα | | | | | (12.429) |
| Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα | (759) | - | (1.054) | (1.183) | (2.996) |
| Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα | | | | | 25.566 |
| Κέρδη προ φόρων | | | | | 109.935 |
| Αναβαλλόμενοι Φόροι | (24) | (1) | 429 | (522) | (118) |
| Μη κατανεμημένοι Φόροι | | | | | (1.026) |
| Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες | | | | | 108.791 |
| Κατανεμημένα κέρδη/(ζημίες) από διακοπείσες δραστηριότητες | 186 | - | (5) | 6.542 | 6.723 |
| Μη κατανεμημένες ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες | | | | | (7.044) |
| Κέρδη περιόδου | | | | | 108.470 |
| Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2021 | | | | | |
| Ενεργητικό | 482.419 | 449.140 | 1.025.702 | 348.020 | 2.305.281 |
| Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού | | | | | 267.763 |
| Σύνολο ενεργητικού | | | | | 2.573.044 |
| Υποχρεώσεις ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2021 | | | | | |
| Υποχρεώσεις | 47.754 | 3.020 | 88.289 | 127.196 | 266.259 |
| Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις | | | | | 748.116 |
| Σύνολο υποχρεώσεων | | | | | 1.014.375 |
| Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 30 Ιουνίου 2021 | 59.669 | 11 | 65.533 | 10.545 | 135.758 |

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

| | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Τραπεζικά Καταστήματα | Γραφεία | Λοιπά | Σύνολο |
|--|----------------------------------|--------------------------|---------------|--------------|------------------|
| Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2020 | | | | | |
| Συνεχιζόμενες δραστηριότητες | | | | | |
| Έσοδα από μισθώματα | 10.820 | 19.382 | 33.830 | 4.125 | 68.157 |
| Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων | 10.820 | 19.382 | 33.830 | 4.125 | 68.157 |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες | (1.395) | 719 | (4.239) | (567) | (5.482) |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας | (1.910) | (1.271) | (4.380) | (1.303) | (8.864) |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | (292) | - | (291) | (247) | (830) |
| Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων | 7.223 | 18.830 | 24.920 | 2.008 | 52.981 |
| Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα | | | | | 451 |
| Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα | | | | | (13.062) |
| Λειτουργικά Κέρδη | | | | | 40.370 |
| Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους | | | | | 53 |
| Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα | | | | | (11.850) |
| Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα | (723) | - | (1.138) | (1.214) | (3.075) |
| Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα | | | | | 3.667 |
| Κέρδη προ φόρων | | | | | 29.165 |
| Αναβαλλόμενοι Φόροι | 19 | (5) | (143) | 268 | 139 |
| Μη κατανεμημένοι Φόροι | | | | | (1.188) |
| Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες | | | | | 28.116 |
| Κατανεμημένες ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες | (384) | - | - | (1.252) | (1.636) |
| Μη κατανεμημένες ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες | | | | | (9.989) |
| Κέρδη περιόδου | | | | | 16.491 |
| Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2020 | | | | | |
| Ενεργητικό | 409.332 | 463.918 | 971.997 | 379.455 | 2.224.702 |
| Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού | | | | | 224.700 |
| Σύνολο ενεργητικού | | | | | 2.449.402 |
| Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2020 | | | | | |
| Υποχρεώσεις | 45.106 | 1.609 | 76.168 | 136.009 | 258.892 |
| Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις | | | | | 787.211 |
| Σύνολο υποχρεώσεων | | | | | 1.046.103 |
| Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2020 | 6.190 | - | 25.680 | 11.455 | 43.325 |

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

Β) Γεωγραφικοί Τομείς Ομίλου

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2021

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες

Έσοδα από μισθώματα

Λοιπά

Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων

Αποτέλεσμα από πώληση ακινήτων επένδυσης

Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες

Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας

Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Λοιπά έσοδα

Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων

Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα

Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα

Λειτουργικά Κέρδη

Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους

Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα

Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα

Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα

Κέρδη προ φόρων

Αναβαλλόμενοι Φόροι

Μη κατανεμημένοι Φόροι

Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες

Κατανεμημένα κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες

Μη κατανεμημένες ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες

Κέρδη περιόδου

Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2021

Ενεργητικό

Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού

Σύνολο ενεργητικού

Υποχρεώσεις ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2021

Υποχρεώσεις

Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις

Σύνολο υποχρεώσεων

Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 30 Ιουνίου 2021

| | Ελλάδα | Ιταλία | Κύπρος | Λοιπές χώρες | Σύνολο |
|---|---------------|--------------|--------------|--------------|------------------|
| Έσοδα από μισθώματα | 46.210 | 8.462 | 5.316 | 3.508 | 63.496 |
| Λοιπά | 1.402 | - | - | - | 1.402 |
| Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων | 47.612 | 8.462 | 5.316 | 3.508 | 64.898 |
| Αποτέλεσμα από πώληση ακινήτων επένδυσης | (2) | 18 | - | - | 16 |
| Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες | 56.647 | 1.852 | (1.186) | (46) | 57.267 |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας | (8.202) | (2.588) | (1.227) | (154) | (12.171) |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | (110) | (85) | (589) | - | (784) |
| Λοιπά έσοδα | - | 996 | 28 | - | 1.024 |
| Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων | 95.945 | 8.655 | 2.342 | 3.308 | 110.250 |
| Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα | | | | | 89 |
| Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα | | | | | (10.554) |
| Λειτουργικά Κέρδη | | | | | 99.785 |
| Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους | | | | | 9 |
| Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα | | | | | (12.429) |
| Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα | (2.385) | - | - | (611) | (2.996) |
| Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα | | | | | 25.566 |
| Κέρδη προ φόρων | | | | | 109.935 |
| Αναβαλλόμενοι Φόροι | - | - | (17) | (101) | (118) |
| Μη κατανεμημένοι Φόροι | | | | | (1.026) |
| Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες | | | | | 108.791 |
| Κατανεμημένα κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες | | | 6.723 | | 6.723 |
| Μη κατανεμημένες ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες | | | | | (7.044) |
| Κέρδη περιόδου | | | | | 108.470 |
| Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2021 | | | | | |
| Ενεργητικό | 1.475.246 | 389.777 | 336.935 | 103.323 | 2.305.281 |
| Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού | | | | | 267.763 |
| Σύνολο ενεργητικού | | | | | 2.573.044 |
| Υποχρεώσεις ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2021 | | | | | |
| Υποχρεώσεις | 140.864 | 21.682 | 65.303 | 38.410 | 266.259 |
| Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις | | | | | 748.116 |
| Σύνολο υποχρεώσεων | | | | | 1.014.375 |
| Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 30 Ιουνίου 2021 | 7.374 | 127.450 | 934 | - | 135.758 |

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

| Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2020 | Ελλάδα | Ιταλία | Κύπρος | Λοιπές χώρες | Σύνολο |
|---|---------------|----------------|--------------|--------------|------------------|
| Συνεχιζόμενες δραστηριότητες | | | | | |
| Έσοδα από μισθώματα | 52.766 | 6.399 | 5.475 | 3.517 | 68.157 |
| Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων | 52.766 | 6.399 | 5.475 | 3.517 | 68.157 |
| Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες | 4.913 | (8.845) | (853) | (697) | (5.482) |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας | (6.022) | (1.095) | (1.669) | (78) | (8.864) |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | (142) | (247) | (441) | - | (830) |
| Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών) τομέων | 51.515 | (3.788) | 2.512 | 2.742 | 52.981 |
| Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα | | | | | 451 |
| Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα | | | | | (13.062) |
| Λειτουργικά Κέρδη | | | | | 40.370 |
| Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους | | | | | 53 |
| Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα | | | | | (11.850) |
| Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα | (2.422) | - | - | (653) | (3.075) |
| Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα | | | | | 3.667 |
| Κέρδη προ φόρων | | | | | 29.165 |
| Αναβαλλόμενοι Φόροι | - | - | 173 | (34) | 139 |
| Μη κατανεμημένοι Φόροι | | | | | (1.188) |
| Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες | | | | | 28.116 |
| Κατανεμημένες ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες | - | - | (1.636) | - | (1.636) |
| Μη κατανεμημένες ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες | | | | | (9.989) |
| Κέρδη περιόδου | | | | | 16.491 |
| Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2020 | | | | | |
| Ενεργητικό | 1.459.191 | 257.087 | 405.023 | 103.401 | 2.224.702 |
| Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού | | | | | 224.700 |
| Σύνολο ενεργητικού | | | | | 2.449.402 |
| Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2020 | | | | | |
| Υποχρεώσεις | 138.045 | 5.396 | 75.803 | 39.648 | 258.892 |
| Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις | | | | | 787.211 |
| Σύνολο υποχρεώσεων | | | | | 1.046.103 |
| Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2020 | 41.015 | 1.639 | 671 | - | 43.325 |

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

Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις αναφέρουμε ότι:

- (α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των τομέων.
- (β) Τα στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα, αποθέματα, ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία (πελατειακές συμβάσεις), εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις και λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.
- (γ) Τα μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού αποτελούνται από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, λογισμικό, συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, συμμετοχές σε κοινοπραξίες, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δεσμευμένες καταθέσεις και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.
- (δ) Οι μη κατανεμημένες υποχρεώσεις την 30 Ιουνίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020 αποτελούνται κυρίως από δανειακές υποχρεώσεις συνολικού ύψους €715.744 και €747.996, αντίστοιχα.

Συγκέντρωση σε πελάτες

Η ΕΤΕ, μισθωτής του Ομίλου, αντιπροσωπεύει άνω του 10% των εσόδων από μισθώματα του Ομίλου. Τα έσοδα από μισθώματα για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €27.053, ήτοι 42,6% (εξαμηνιαία περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2020: €30.464, ήτοι 44,6%).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 30.06.2021 | 31.12.2020 | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
| Υπόλοιπο έναρξης περιόδου | 1.918.015 | 2.090.040 | 1.332.779 | 1.437.264 |
| Προσθήκες: | | | | |
| - Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων | 23.169 | 32.208 | 3.549 | 32.208 |
| - Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων (Σημείωση 8) | 105.610 | - | - | - |
| - Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων πλην επιχειρηματικών συνενώσεων | - | 1.550 | - | - |
| - Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα | 6.979 | 9.567 | 602 | 1.945 |
| - Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία (Σημείωση 7) | - | 3.063 | - | 2.263 |
| - Μεταφορά σε ενσώματα περιουσιακά στοιχεία (Σημείωση 7) | - | (8.771) | - | (8.771) |
| - Μεταφορά σε αποθέματα | - | (4.120) | - | - |
| - Πώληση επενδυτικών ακινήτων | (18.809) | (132.429) | (18.780) | (132.429) |
| - Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 14) | (315) | (67.826) | - | - |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία | 57.784 | (5.267) | 48.795 | 299 |
| Υπόλοιπο λήξης περιόδου | 2.092.433 | 1.918.015 | 1.366.945 | 1.332.779 |

Σημειώνεται ότι στο κονδύλι «Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία» της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Κατάστασης Αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021 ποσού €57.267 περιλαμβάνεται ζημιά ποσού €517 λόγω της επιμέτρησης σε εύλογη αξία του ακινήτου της Picasso Fund επί της οδού Cavour 5 στη Ρώμη, Ιταλία, το οποίο έχει ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο (Σημείωση 14).

Την 22 Ιανουαρίου 2021, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση 47 θέσεων στάθμευσης συνολικής επιφάνειας 507,6 τ.μ., επί ακινήτου που βρίσκεται στην Λεωφόρο Κηφισιάς 44 στο Μαρούσι Αττικής. Το τίμημα για την απόκτησή ανήλθε σε €367 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €19) ενώ η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €402.

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

Την 19 Φεβρουαρίου 2021, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός ακίνητου συνολικής επιφάνειας 2,4 χιλ. τ.μ. το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Α. Συγγρού 377. Το τίμημα για την απόκτησή του ακινήτου ανήλθε σε €3.100 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €63) ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €3.790. Από το συνολικό τίμημα ποσό €775 καταβλήθηκε την ίδια ημέρα ενώ το υπόλοιπο ποσό καταβλήθηκε την 1 Απριλίου 2021.

Την 25 Φεβρουαρίου 2021, η εταιρεία Picasso Fund απέκτησε ένα ακίνητο με χρήση γραφείων και χώρων στάθμευσης στο Μιλάνο, Ιταλία, συνολικής επιφάνειας 11,1 χιλ. τ.μ. το οποίο είναι εκμισθωμένο στο μεγαλύτερο μέρος του σε μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Το τίμημα για την απόκτησή του ακινήτου ανήλθε σε €19.000 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €620) ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €22.000. Από το συνολικό τίμημα ποσό €7.600 καταβλήθηκε την ημερομηνία της απόκτησης ενώ το υπόλοιπο ποσό θα καταβληθεί εντός 12 μηνών από την ημερομηνία της απόκτησης (Σημείωση 20). Σε εξασφάλιση του πιστούμενου τιμήματος, το Picasso Fund προσκόμισε στον πωλητή ανέκκλητη εγγυητική επιστολή από την τράπεζα Intesa Sanpaolo S.p.A.

Την 26 Μαρτίου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση πλειοψηφικού πακέτου 80% των μετοχών της εταιρείας CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF (εφεξής «CI Global») με έδρα το Λουξεμβούργο (που αντιστοιχεί στο 46,2% των οικονομικών δικαιωμάτων της εταιρείας). Στην CI Global ανήκουν τα εταιρικά μερίδια της Fondo Tarvos - Fondo Comune di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato (εφεξής «Tarvos Fund») η οποία είναι ιδιοκτήτρια 11 εμπορικών ακινήτων στην Ιταλία. Η εύλογη αξία των ακινήτων κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €105.610 (Σημείωση 8).

Την 6 Μαΐου 2021 η Εταιρεία υπέγραψε Σύμβαση Πώλησης Ονομαστικών Μετοχών με την εταιρεία LAMDA DEVELOPMENT S.A. για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της LAMDA ILIDA OFFICE S.M.S.A., 100% θυγατρική της LAMDA DEVELOPMENT S.A. και ιδιοκτήτριας του κτηρίου γραφείων «ILIDA BUSINESS CENTER» στο Μαρούσι. Το «ILIDA BUSINESS CENTER» είναι ένα εμβληματικό και διαχρονικό κτήριο γραφείων υψηλής ποιότητας κατασκευής, έχει συνολική επιφάνεια ανωδομής 11.750 τ.μ. και διαθέτει συνολικά 277 θέσεις στάθμευσης. Η εν λόγω πώληση/μεταβίβαση θα ολοκληρωθεί μετά την πλήρωση συγκεκριμένων αναβλητικών αιρέσεων που προβλέπονται στην προαναφερθείσα Σύμβαση Πώλησης Ονομαστικών Μετοχών. Ως απώτατη ημερομηνία πλήρωσης των αναβλητικών αιρέσεων έχει τεθεί η 30 Σεπτεμβρίου 2021. Το τίμημα για την αγορά των μετοχών θα ισούται με την αξία της καθαρής θέσης (NAV) της προς απόκτηση εταιρείας, όπως αυτή θα προσδιοριστεί σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της ως άνω σύμβασης κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής.

Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανόμενης μιας πιθανής πώλησης αν οι συνθήκες της αγοράς είναι οι κατάλληλες. Στο πλαίσιο αυτό την 18 Ιουνίου 2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση δύο ακινήτων στην Ελλάδα. Το συνολικό τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €18.778 και η λογιστική τους αξία ανερχόταν σε €18.780. Από το συνολικό τίμημα η Εταιρεία εισέπραξε ποσό €10.000 έως την 30 Ιουνίου 2021 ενώ ποσό €8.778 καταχωρήθηκε στις εμπορικές απαιτήσεις στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας της 30 Ιουνίου 2021 (Σημείωση 11).

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

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



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

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 2021 και την 31 Δεκεμβρίου 2020. Πολιτική του Ομίλου είναι να αναγνωρίζει μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή κατά την ημερομηνία της αλλαγής των συνθηκών που προκάλεσαν τη μεταφορά. Κατά τη διάρκεια της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2021 δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

| Χώρα | Ελλάδα | | | Ιταλία | | | Ρουμανία | | | Κύπρος | | | Βουλγαρία | | 30.06.2021 |
|---|-------------------------------|----------------|--------------------|-------------------------------|----------------|--------------------|-------------------------------|--------------|-------------------------------|---------------|--------------------|-------------------------------|---------------|------------------|------------|
| | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Γραφεία | Λοιπά ¹ | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Γραφεία | Λοιπά ² | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Γραφεία | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Γραφεία | Λοιπά ³ | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Γραφεία | Σύνολο | |
| Επίπεδο | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | | |
| Εύλογη αξία 01.01.2021 | 719.972 | 584.159 | 71.081 | 9.620 | 143.140 | 51.740 | 1.230 | 5.490 | 99.050 | 46.305 | 89.708 | 9.600 | 86.920 | 1.918.015 | |
| Προσθήκες: | | | | | | | | | | | | | | | |
| Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων | - | 3.549 | - | - | 19.620 | - | - | - | - | - | - | - | - | 23.169 | |
| Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων | - | - | - | 59.490 | 36.720 | 9.400 | - | - | - | - | - | - | - | 105.610 | |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες | 137 | 3.687 | 1 | 53 | 1.957 | 210 | - | - | - | - | 934 | - | - | 6.979 | |
| Πώληση επενδυτικών ακινήτων | (7.850) | (10.930) | - | - | - | (29) | - | - | - | - | - | - | - | (18.809) | |
| Μεταφορά μεταξύ τομέων | 307 | (307) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού | (315) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (315) | |
| Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία | 21.059 | 33.555 | 2.033 | (463) | 3.213 | (381) | 11 | (38) | 484 | (722) | (948) | (149) | 130 | 57.784 | |
| Εύλογη αξία 30.06.2021 | 733.310 | 613.713 | 73.115 | 68.700 | 204.650 | 60.940 | 1.241 | 5.452 | 99.534 | 45.583 | 89.694 | 9.451 | 87.050 | 2.092.433 | |

¹ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει ξενοδοχεία, αποθήκες, χώρο αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων και χώρους στάθμευσης.

² Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικοπέδο, αποθηκευτικό χώρο και χώρο στάθμευσης.

³ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Κύπρο αφορά σε ξενοδοχεία, οικοπέδο, αποθήκες και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



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

Η κατηγορία Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

| Χώρα Τομέας | Ελλάδα | | Ιταλία | | Ρουμανία | Κύπρος | Βουλγαρία | 30.06.2021 Σύνολο |
|---|----------------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Τραπεζικά καταστήματα | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Τραπεζικά καταστήματα | Τραπεζικά καταστήματα | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | |
| Επίπεδο | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | |
| Εύλογη αξία 01.01.2021 | 276.960 | 443.012 | 6.070 | 3.550 | 1.230 | 99.050 | 9.600 | 839.472 |
| Προσθήκες: | | | | | | | | |
| Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων | - | - | 59.490 | - | - | - | - | 59.490 |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα | 126 | 11 | 53 | - | - | - | - | 190 |
| Πώληση επενδυτικών ακινήτων | - | (7.850) | - | - | - | - | - | (7.850) |
| Μεταφορά μεταξύ τομέων | 5.146 | (4.839) | - | - | - | - | - | 307 |
| Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού | (315) | - | - | - | - | - | - | (315) |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία | 10.877 | 10.182 | (463) | - | 11 | 484 | (149) | 20.942 |
| Εύλογη αξία 30.06.2021 | 292.794 | 440.516 | 65.150 | 3.550 | 1.241 | 99.534 | 9.451 | 912.236 |

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



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

| Χώρα | Ελλάδα | | | Ιταλία | | | Ρουμανία | | | Κύπρος | | | Βουλγαρία | | 31.12.2020 |
|---|-------------------------------|----------------|--------------------|-------------------------------|----------------|--------------------|-------------------------------|--------------|-------------------------------|---------------|--------------------|-------------------------------|---------------|------------------|------------|
| 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 01.01.2020 | 756.155 | 645.108 | 65.436 | 13.976 | 198.944 | 52.890 | 1.204 | 5.426 | 99.832 | 48.704 | 104.978 | 10.401 | 86.986 | 2.090.040 | |
| Προσθήκες: | | | | | | | | | | | | | | | |
| Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων | 4.620 | 17.382 | 10.206 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 32.208 | |
| Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων πλην επιχειρηματικών συνενώσεων | 1.443 | - | 107 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1.550 | |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες | 64 | 7.169 | 24 | 59 | 1.129 | 451 | - | - | 4 | 226 | 441 | - | - | 9.567 | |
| Πώληση επενδυτικών ακινήτων | (42.476) | (89.953) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (132.429) | |
| Μεταφορά μεταξύ τομέων | 145 | 6.155 | (6.300) | - | - | - | - | - | 2.360 | 8.420 | (10.780) | - | - | - | |
| Μεταφορά από ενσώματα πάγια στοιχεία | - | 2.263 | - | - | - | - | - | - | - | - | 800 | - | - | 3.063 | |
| Μεταφορά σε ενσώματα πάγια στοιχεία | - | (8.771) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (8.771) | |
| Μεταφορά σε αποθέματα | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (4.120) | - | - | (4.120) | |
| Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού | - | - | - | (4.090) | (45.820) | - | - | - | (2.290) | (14.796) | (830) | - | - | (67.826) | |
| Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία | 21 | 4.806 | 1.608 | (325) | (11.113) | (1.601) | 26 | 64 | (856) | 3.751 | (781) | (801) | (66) | (5.267) | |
| Εύλογη αξία 31.12.2020 | 719.972 | 584.159 | 71.081 | 9.620 | 143.140 | 51.740 | 1.230 | 5.490 | 99.050 | 46.305 | 89.708 | 9.600 | 86.920 | 1.918.015 | |

Η κατηγορία Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

¹ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει ξενοδοχεία, φοιτητικές εστίες, αποθήκες, χώρο αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων και χώρους στάθμευσης.

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

³ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Κύπρο αφορά σε ξενοδοχεία, οικόπεδο, αποθήκες και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



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

| Χώρα | Ελλάδα | | Ιταλία | | Ρουμανία | Κύπρος | Βουλγαρία | 31.12.2020 |
|--|----------------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------|
| Τομέας | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Τραπεζικά καταστήματα | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Τραπεζικά καταστήματα | Τραπεζικά καταστήματα | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Σύνολο |
| Επίπεδο | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | |
| Εύλογη αξία 01.01.2020 | 271.834 | 484.321 | 10.396 | 3.580 | 1.204 | 99.832 | 10.401 | 881.568 |
| Προσθήκες: | | | | | | | | |
| Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων | 4.620 | - | - | - | - | - | - | 4.620 |
| Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων | 1.443 | - | - | - | - | - | - | 1.443 |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα | 64 | - | 59 | - | - | 4 | - | 127 |
| Πώληση επενδυτικών ακινήτων | (384) | (42.092) | - | - | - | - | - | (42.476) |
| Μεταφορά μεταξύ τομέων | (1.488) | 1.633 | - | - | - | 2.360 | - | 2.505 |
| Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού | - | - | (4.090) | - | - | (2.290) | - | (6.380) |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία | 871 | (850) | (295) | (30) | 26 | (856) | (801) | (1.935) |
| Εύλογη αξία 31.12.2020 | 276.960 | 443.012 | 6.070 | 3.550 | 1.230 | 99.050 | 9.600 | 839.472 |

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



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

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 30 Ιουνίου 2021:

| Χώρα | Χρήση | Εύλογη αξία | Μέθοδος εκτίμησης | Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα | Προεξοφλητικό επιτόκιο (%) | Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%) |
|-----------|-------------------------------|------------------|---|-------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Ελλάδα | Καταστήματα (συμπ. big boxes) | 292.794 | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) | 1.616 | 6,35% - 10,87% | 5,35% - 9,50% |
| Ελλάδα | Τραπεζικά Καταστήματα | 440.516 | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF | 1.988 | 6,79% - 9,89% | 5,50% - 8,50% |
| Ελλάδα | Γραφεία | 613.713 | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF | 3.286 | 7,23% - 9,87% | 6,00% - 8,50% |
| Ελλάδα | Λοιπά ¹ | 73.115 | 0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85%-100% DCF | 280 | 8,70% - 10,35% | 7,55% - 9,00% |
| Ιταλία | Καταστήματα (συμπ. big boxes) | 65.150 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | 464 | 6,00% - 9,80% | 5,40% - 8,70% |
| Ιταλία | Τραπεζικά Καταστήματα | 3.550 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | 18 | 6,30% | 5,15% |
| Ιταλία | Γραφεία | 204.650 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | 1.355 | 5,68% - 10,00% | 5,25% - 7,50% |
| Ιταλία | Λοιπά ² | 51.000 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος | - | 6,40% | - |
| Ιταλία | Λοιπά ³ | 435 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης | 2 | - | 4,60% |
| Ιταλία | Λοιπά ⁴ | 9.505 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | 52 | 4,00% - 8,15% | 7,25% |
| Ρουμανία | Τραπεζικά Καταστήματα | 1.241 | 15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF | 11 | 9,13% - 10,39% | 7,75% - 9,00% |
| Ρουμανία | Γραφεία | 5.452 | 15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF | 31 | 9,13% - 9,14% | 7,75% |
| Κύπρος | Καταστήματα (συμπ. big boxes) | 99.534 | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF | 486 | 6,71% - 8,00% | 5,00% - 6,50% |
| Κύπρος | Γραφεία | 45.583 | 0%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 100% DCF | 238 | 7,01% - 8,01% | 5,50% - 6,50% |
| Κύπρος | Λοιπά ⁵ | 89.694 | 0%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 100% DCF ή 0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος | 142 | 6,76% - 16,85% | 5,25% - 9,00% |
| Βουλγαρία | Καταστήματα (συμπ. big boxes) | 9.451 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | 158 | 10,49% | 8,50% |
| Βουλγαρία | Γραφεία | 87.050 | 20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF | 536 | 9,04% | 7,50% |
| | | 2.092.433 | | | | |

¹ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει ξενοδοχεία αποθήκες, χώρο αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων και χώρους στάθμευσης.

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

³ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε αποθηκευτικό χώρο.

⁴ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε αποθήκες και χώρο στάθμευσης.

⁵ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Κύπρο αφορά σε ξενοδοχεία, οικόπεδα, αποθήκες και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



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

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31 Δεκεμβρίου 2020:

| Χώρα | Χρήση | Εύλογη αξία | Μέθοδος εκτίμησης | Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα | Προεξοφλητικό επιτόκιο (%) | Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%) |
|-----------|-------------------------------|------------------|---|-------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Ελλάδα | Καταστήματα (συμπ. big boxes) | 276.960 | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) | 1.540 | 6,78% - 11,23% | 5,50% - 10,00% |
| Ελλάδα | Τραπεζικά Καταστήματα | 443.012 | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF | 1.987 | 6,83% - 9,89% | 5,75% - 8,50% |
| Ελλάδα | Γραφεία | 584.159 | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF | 3.182 | 6,95% - 11,56% | 6,25% - 9,00% |
| Ελλάδα | Λοιπά ¹ | 71.081 | 0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85%-100% DCF | 301 | 8,32% - 10,33% | 7,25% - 9,00% |
| Ιταλία | Καταστήματα (συμπ. big boxes) | 6.070 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | 35 | 5,70% - 7,70% | 5,40% - 6,65% |
| Ιταλία | Τραπεζικά Καταστήματα | 3.550 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | 18 | 6,05% | 5,15% |
| Ιταλία | Γραφεία | 143.140 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | 807 | 5,45% - 9,40% | 5,25% - 6,90% |
| Ιταλία | Λοιπά ² | 51.300 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος | - | 6,45% | - |
| Ιταλία | Λοιπά ³ | 440 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης | 2 | - | 4,60% |
| Ρουμανία | Τραπεζικά Καταστήματα | 1.230 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | 10 | 9,55% - 10,35% | 7,75%-8,75% |
| Ρουμανία | Γραφεία | 5.490 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | 39 | 9,55% | 7,75% |
| Κύπρος | Καταστήματα (συμπ. big boxes) | 99.050 | 20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF | 473 | 5,75% - 8,25% | 5,25% - 7,00% |
| Κύπρος | Γραφεία | 46.305 | 20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF | 241 | 4,97% - 7,99% | 5,00% - 6,75% |
| Κύπρος | Λοιπά ⁴ | 89.708 | 0%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-100% DCF ή 0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος | 143 | 5,00% - 11,06% | 4,85% - 10,00% |
| Βουλγαρία | Καταστήματα (συμπ. big boxes) | 9.600 | 0% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης και 100% DCF | 179 | 9,25% | 8,00% |
| Βουλγαρία | Γραφεία | 86.920 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | 557 | 8,50% | 7,25% |
| | | 1.918.015 | | | | |

¹ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει ξενοδοχεία, φοιτητικές εστίες, αποθήκες, χώρο αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων και χώρους στάθμευσης.

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

³ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε αποθηκευτικό χώρο.

⁴ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Κύπρο αφορά σε ξενοδοχεία, οικόπεδα, αποθήκες 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 2021, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει, ήτοι την εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Cushman & Wakefield), από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπο της BNP Paribas Real Estate) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Jones Lang LaSalle) και την εταιρεία «HVS Hospitality Consulting Services S.A.» για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και την εταιρεία «Jones Lang LaSalle S.p.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία. Η επίπτωση του COVID-19 στις εκτιμήσεις των ακινήτων την 30 Ιουνίου 2021 αναλύεται στη Σημείωση 2.2.

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 συγκριτική μέθοδος. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% για τη DCF και 0% για τη συγκριτική μέθοδο 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 80% και 20% 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) και αποθηκευτικούς χώρους, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές χρησιμοποίησαν δύο μεθόδους, τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών και τη συγκριτική μέθοδο, εκτός από το ακίνητο επί της Via Vittoria 12, στη Ferrara, όπου 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 Apherodite Springs Public Limited, στην Πάφο, Κύπρος, τα οποία συνιστούν οικοπέδα με δυνατότητα αξιοποίησης, χρησιμοποιήθηκαν δύο μέθοδοι, η υπολειμματική μέθοδος και η συγκριτική μέθοδος σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% για την υπολειμματική μέθοδο και 0% για τη συγκριτική μέθοδο. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της υπολειμματικής μεθόδου οφείλεται στο γεγονός ότι παρέχει τη δυνατότητα να ληφθεί υπόψιν αναλυτικότερο πλάνο ανάπτυξης, κάτι που είναι ιδιαίτερα δύσκολο να γίνει σε άλλη μέθοδο, ενώ σε κάθε περίπτωση η αξία που προκύπτει με τη συγκριτική μέθοδο είναι πολύ κοντά σε αυτή της υπολειμματικής μεθόδου.

Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους €57.267 για τον Όμιλο και καθαρό κέρδος €48.795 για την Εταιρεία (α' εξάμηνο 2020: καθαρή ζημιά €5.482 για τον Όμιλο και καθαρό κέρδος €1.309 για την Εταιρεία) (μη συμπεριλαμβανομένης της καθαρής ζημιάς ποσού €20 την 30 Ιουνίου 2021 και ποσού €1.054 την 30 Ιουνίου 2020 από διακοπείσες δραστηριότητες (Σημείωση 14)).

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2021 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 €110.763 χαμηλότερη ή €122.857 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2021 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 €59.241 χαμηλότερη ή €72.721 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2021 η τιμή πώλησης ανά τετραγωνικό της μελλοντικής ανάπτυξης κατοικιών που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου ιδιοκτησίας της εταιρείας Apherodite Springs Public Limited στην Πάφο, Κύπρος, διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση €18.800 υψηλότερη ή €18.800 χαμηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά 30 Ιουνίου 2021 το κόστος κατασκευής ανά τετραγωνικό της μελλοντικής ανάπτυξης κατοικιών που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου ιδιοκτησίας της εταιρείας Apherodite Springs Public Limited στην Πάφο, Κύπρος, διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση €11.800 χαμηλότερη ή €11.800 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2021 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 €59.500 υψηλότερη ή αρνητική, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2021 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 €51.800 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) | Οικόπεδα και Κτήρια (Ξενοδοχειακές και Λοιπές εγκαταστάσεις) | Μεταφορικά Μέσα | Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός | Βελτιώσεις σε μισθωμένα ακίνητα τρίτων | Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση & προκαταβολές | Δικαίωμα Χρήσης | Σύνολο |
|--|---|--|--------------------|----------------------------------|--|---|--------------------|----------------|
| Αξία κτήσης ή Εύλογη αξία | | | | | | | | |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020 | 2.435 | 104.114 | 9 | 8.307 | 66 | 1 | 1.631 | 116.563 |
| Προσθήκες | 605 | 544 | - | 2.063 | - | - | 943 | 4.155 |
| Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης (Σημείωση 6) | (2.436) | (800) | - | - | - | - | - | (3.236) |
| Μεταφορά από ακίνητα επένδυσης (Σημείωση 6) | 8.771 | - | - | - | - | - | - | 8.771 |
| Πωλήσεις | - | - | - | (23) | - | - | - | (23) |
| Λοιπά | - | - | - | - | - | - | (56) | (56) |
| Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 14) | - | (103.858) | - | (8.643) | - | - | (1.921) | (114.422) |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020 | 9.375 | - | 9 | 1.704 | 66 | 1 | 597 | 11.752 |
| Συσσωρευμένες αποσβέσεις | | | | | | | | |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020 | (314) | (4.166) | (9) | (1.567) | (4) | - | (468) | (6.528) |
| Αποσβέσεις χρήσεως | (114) | (1.241) | - | (1.649) | (10) | - | (726) | (3.740) |
| Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης (Σημείωση 6) | 317 | - | - | - | - | - | - | 317 |
| Απομείωση | - | (6.650) | - | - | - | - | - | (6.650) |
| Πωλήσεις | - | - | - | 18 | - | - | - | 18 |
| Λοιπά | - | - | - | - | - | - | 21 | 21 |
| Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 14) | - | 12.057 | - | 2.646 | - | - | 1.036 | 15.739 |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020 | (111) | - | (9) | (552) | (14) | - | (137) | (823) |
| Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2020 | 9.264 | - | - | 1.152 | 52 | 1 | 460 | 10.929 |
| Αξία κτήσης ή Εύλογη αξία | | | | | | | | |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021 | 9.375 | - | 9 | 1.704 | 66 | 1 | 597 | 11.752 |
| Προσθήκες | 87 | - | - | 18 | - | - | - | 105 |
| Προσθήκες μέσω απόκτησης θυγατρικής (Σημείωση 8) | - | - | - | 1 | - | - | - | 1 |
| Λοιπά | - | - | - | - | - | - | 2 | 2 |
| Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2021 | 9.462 | - | 9 | 1.723 | 66 | 1 | 599 | 11.860 |
| Συσσωρευμένες αποσβέσεις | | | | | | | | |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021 | (111) | - | (9) | (552) | (14) | - | (137) | (823) |
| Αποσβέσεις χρήσεως | (66) | - | - | (143) | (5) | - | (45) | (259) |
| Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2021 | (177) | - | (9) | (695) | (19) | - | (182) | (1.082) |
| Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2021 | 9.285 | - | - | 1.028 | 47 | 1 | 417 | 10.778 |

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

Η κατηγορία «Οικόπεδα και Κτήρια (Ξενοδοχειακές και Λοιπές εγκαταστάσεις)» του Ομίλου περιλαμβάνει τα ακίνητα των εταιρειών Apherodite Hills Resort Limited και The Cyprus Tourism Development Company Limited. Οι εν λόγω εταιρείες την 31 Δεκεμβρίου 2020 ταξινομήθηκαν ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση. Το Apherodite Hills Resort διαθέτει το μοναδικό πιστοποιημένο PGA National Cyprus γήπεδο γκολφ στην Πάφο καθώς και ξενοδοχειακή μονάδα και λοιπά ακίνητα συναφή με τη χρήση, λειτουργία και εκμετάλλευση του resort. Η CTDC είναι ιδιοκτήτρια του 5* ξενοδοχείου «The Landmark Nicosia» στην Κύπρο. Την 1 Απριλίου 2021 ολοκληρώθηκε η πώληση του 45% των μετοχών της MHV, η οποία κατέχει το 100% των μετοχών της CTDC, και επομένως η εταιρεία αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία (Σημείωση 10) και η εταιρεία Apherodite Hills Resort έχει ταξινομηθεί ως στοιχείο διακρατούμενο προς πώληση (Σημείωση 14).

| Εταιρεία | Οικόπεδα και Κτήρια (Διοικητικές Υπηρεσίες) | Μεταφορικά μέσα | Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός | Δικαίωμα Χρήσης | Σύνολο |
|---|---|--------------------|----------------------------------|--------------------|----------------|
| Αξία κτήσης | | | | | |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020 | 2.435 | 9 | 657 | 247 | 3.348 |
| Προσθήκες | 605 | - | 1.037 | 255 | 1.897 |
| Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης (Σημείωση 6) | (2.436) | - | - | - | (2.436) |
| Μεταφορά από ακίνητα επένδυσης (Σημείωση 6) | 8.771 | - | - | - | 8.771 |
| Λοιπά | - | - | - | (54) | (54) |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020 | 9.375 | 9 | 1.694 | 448 | 11.526 |
| Συσσωρευμένες αποσβέσεις | | | | | |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020 | (314) | (9) | (325) | (67) | (715) |
| Αποσβέσεις χρήσεως | (114) | - | (221) | (74) | (409) |
| Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης (Σημείωση 6) | 317 | - | - | - | 317 |
| Λοιπά | - | - | - | 21 | 21 |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020 | (111) | (9) | (546) | (120) | (786) |
| Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2020 | 9.264 | - | 1.148 | 328 | 10.740 |
| Αξία κτήσης | | | | | |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021 | 9.375 | 9 | 1.694 | 448 | 11.526 |
| Προσθήκες | 87 | - | 19 | - | 106 |
| Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2021 | 9.462 | 9 | 1.713 | 448 | 11.632 |
| Συσσωρευμένες αποσβέσεις | | | | | |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021 | (111) | (9) | (546) | (120) | (786) |
| Αποσβέσεις χρήσεως | (67) | - | (141) | (39) | (247) |
| Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2021 | (178) | (9) | (687) | (159) | (1.033) |
| Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2021 | 9.284 | - | 1.026 | 289 | 10.599 |

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.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας είναι εξασφαλισμένες με οικόπεδα και κτήρια της Εταιρείας και του Ομίλου (Σημείωση 19).

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Απόκτηση θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις)

Επιχειρηματικές συνενώσεις

Την 26 Μαρτίου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση πλειοψηφικού πακέτου 80% των μετοχών της εταιρείας CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF (εφεξής «CI Global») με έδρα το Λουξεμβούργο (που αντιστοιχεί στο 46,2% των οικονομικών δικαιωμάτων της εταιρείας). Στην CI Global ανήκουν τα εταιρικά μερίδια της Fondo Tarvos - Fondo Comune di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato (εφεξής «Tarvos Fund») η οποία είναι ιδιοκτήτρια 11 εμπορικών ακινήτων στην Ιταλία. Η ως άνω απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της εξαγοράς. Ως εκ τούτου το σύνολο των μεταβιβασθέντων στοιχείων του ενεργητικού καθώς και το σύνολο των υποχρεώσεων της CI Global αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία. Έως την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων οι εύλογες αξίες των στοιχείων ενεργητικού, παθητικού και των δικαιωμάτων μη ελεγχουσών συμμετοχών κατά την ημερομηνία της απόκτησης δεν έχουν οριστικοποιηθεί.

Στον παρακάτω πίνακα συνοψίζεται η προσωρινή εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της CI Global την 26 Μαρτίου 2021 η οποία είναι η ημερομηνία απόκτησης:

| | 26.03.2021 |
|---|-------------------|
| ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | |
| Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6) | 105.610 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 5.363 |
| Λοιπά στοιχεία ενεργητικού | 1.417 |
| Σύνολο ενεργητικού | 112.390 |
| ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | |
| Δανεισμός | (35.823) |
| Λοιπές υποχρεώσεις | (4.570) |
| Σύνολο υποχρεώσεων | (40.393) |
| Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων | 71.997 |
| Δικαιώματα μη ελεγχουσών συμμετοχών επί της εύλογης αξίας των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων | (38.735) |
| Αρνητική υπεραξία απόκτησης | (8.846) |
| Συνολικό τίμημα απόκτησης | 24.416 |

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Το τίμημα για την απόκτηση της εταιρείας CI Global ανήλθε σε €24.416 εκ των οποίων ποσό €11.259 αφορά σε μετρητά και ποσό €13.157 σε ανταλλαγή μετοχών στο πλαίσιο της πώλησης του 20% των μετοχών της εταιρείας Picasso Lux (Σημείωση 9). Το τίμημα ήταν χαμηλότερο από την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν ποσού €33.262 και το κέρδος (αρνητική υπεραξία) ύψους €8.846 αναγνωρίστηκε απευθείας στα αποτελέσματα της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2021 στο κονδύλι «Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών».

Η εξαγορασθείσα θυγατρική συνέφερε €1.729 στον κύκλο εργασιών και €2.275 στα αποτελέσματα περιόδου του Ομίλου από την ημερομηνία εξαγοράς μέχρι και την 30 Ιουνίου 2021. Εάν η ανωτέρω εξαγορά είχε πραγματοποιηθεί την 1 Ιανουαρίου 2021, με τις λοιπές μεταβλητές να παραμένουν σταθερές, ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021 θα ανερχόταν σε €66.595 και τα κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες του Ομίλου για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021 θα ανέρχονταν σε €107.957.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχές σε θυγατρικές

| Θυγατρικές | Έδρα | Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|--------------|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| | | | 30.06.2021 | 31.12.2020 | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
| Καρόλου Τουριστική Α.Ε. | Ελλάδα | 2015-2020 | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε. | Ελλάδα | 2018-2020 | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Ήρινα Κτηματική Α.Ε. | Ελλάδα | 2017-2020 | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| ΗΛΔΗΜ Μ.ΙΚΕ | Ελλάδα | 2018-2020 | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| ΜΙΛΟΡΑ Μ.ΙΚΕ | Ελλάδα | 2019-2020 | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Egnatia Properties S.A. | Ρουμανία | 2015-2020 | 99,96% | 99,96% | 99,96% | 99,96% |
| PNG Properties EAD | Βουλγαρία | 2017-2020 | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| I & B Real Estate EAD | Βουλγαρία | 2016-2020 | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Quadratix Ltd. | Κύπρος | 2016-2020 | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Lasmane Properties Ltd. | Κύπρος | 2016-2020 | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Aphrodite Hills Resort Limited ⁽¹⁾ | Κύπρος | 2016-2020 | 60,00% | 60,00% | 60,00% | 60,00% |
| Aphrodite Hotels Limited ⁽¹⁾ | Κύπρος | 2016-2020 | 60,00% | 60,00% | - | - |
| Aphrodite Hills Property Management Limited ⁽¹⁾ | Κύπρος | 2016-2020 | 60,00% | 60,00% | - | - |
| The Aphrodite Tennis and Spa Limited ⁽¹⁾ | Κύπρος | 2016-2020 | 60,00% | 60,00% | - | - |
| Aphrodite Hills Services Limited ⁽¹⁾ | Κύπρος | 2016-2020 | 60,00% | 60,00% | - | - |
| Aphrodite Springs Public Limited | Κύπρος | 2015-2020 | 96,22% | 60,00% | 96,22% | 60,00% |
| MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited | Κύπρος | 2018- 2020 | - | 90,00% | - | 90,00% |
| The Cyprus Tourism Development Company Limited | Κύπρος | 2015-2020 | - | 90,00% | - | - |
| CYREIT AIF Variable Investment Company Plc | Κύπρος | 2018-2020 | 88,23% | 88,23% | 88,23% | 88,23% |
| Letimo Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2017-2020 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Elizano Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2016-2020 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Artozaco Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2016-2020 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Consoly Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2016-2020 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Smooland Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2013-2020 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Threefield Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2015-2020 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Bascot Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2016-2020 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Nuca Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2017-2020 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Vanemar Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2016-2020 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Alomnia Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2016-2020 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Kuvena Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2017-2020 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Azemo Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2017-2020 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Ravenica Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2017-2020 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Wiceco Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2017-2020 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Lancast Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2016-2020 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Rouena Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2017-2020 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Allodica Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2016-2020 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Vameron Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2015-2020 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Orleania Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2017-2020 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Primaco Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2016-2020 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Arleta Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2017-2020 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Nash S.r.L. | Ιταλία | 2015-2020 | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Prodea Immobiliaire Srl. | Ιταλία | - | 80,00% | 80,00% | 80,00% | 80,00% |
| Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF ⁽²⁾ | Λουξεμβούργο | - | 80,00% | - | 80,00% | - |
| Picasso Fund ⁽⁴⁾ | Ιταλία | 2015-2020 | 80,00% | 100,00% | - | 100,00% |
| CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF ⁽²⁾ | Λουξεμβούργο | - | 80,00% | - | 80,00% | - |
| Tarvos Fund ⁽⁵⁾ | Ιταλία | 2015-2020 | 80,00% | - | - | - |
| Euclide S.r.l. ⁽⁵⁾ | Ιταλία | 2015-2020 | 80,00% | - | - | - |

⁽¹⁾ Η εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited και οι θυγατρικές της έχουν ταξινομηθεί ως «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού» (Σημείωση 14).

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

⁽³⁾ Οι εν λόγω εταιρείες είναι 100% θυγατρικές της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company Plc.

⁽⁴⁾ Η εταιρεία Picasso Fund είναι 100% θυγατρική της εταιρείας Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF.

⁽⁵⁾ Οι εταιρείες Tarvos Fund και Euclide S.r.l. είναι 100% θυγατρικές 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 2015 έως 2019 της εταιρείας Καρόλου έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2020 δεν έχει ολοκληρωθεί.

Η χρήση 2018 και 2019 των εταιρειών Ήρινα Κτηματική Α.Ε και Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε. έχει ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Η χρήση 2018 της εταιρείας ΗΛΔΗΜ Μ.ΙΚΕ 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. Η χρήση 2019 έχει ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχε επιφυλάξεις. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος των ανωτέρω εταιρειών από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2020 δεν έχει ολοκληρωθεί.

Σύμφωνα με τη ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση των εταιρειών ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική τους θέση.

Παρατίθεται ανάλυση του κόστους των συμμετοχών της Εταιρείας σε θυγατρικές όπως αυτό παρουσιάζεται στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2021 και στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2020:

| Κόστος Συμμετοχών | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Nash S.r.L. | 52.720 | 52.510 |
| Picasso Fund | - | 80.753 |
| Egnatia Properties S.A. | 20 | 20 |
| Quadratix Ltd. | 10.802 | 10.802 |
| Καρόλου Τουριστική Α.Ε. | 4.147 | 4.147 |
| PNG Properties EAD | 441 | 151 |
| Lasmane Properties Ltd. | 13.210 | 13.210 |
| Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε. | 17.400 | 17.400 |
| Ήρινα Κτηματική Α.Ε. | 11.174 | 11.174 |
| I & B Real Estate EAD | 40.142 | 40.142 |
| Aphrodite Springs Public Limited | 7.109 | 2.400 |
| CYREIT AIF Variable Investment Company Plc | 140.437 | 140.437 |
| ΗΛΔΗΜ Μ.ΙΚΕ | 3.012 | 3.012 |
| Prodea Immobiliaire SrL. | 1.048 | 1.000 |
| ΜΙΛΟΡΑ Μ.ΙΚΕ | 1.558 | 1.558 |
| Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF | 41.512 | - |
| CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF | 24.415 | - |
| Σύνολο | 369.147 | 378.716 |

Την 9 Φεβρουαρίου 2021 η Εταιρεία εισέφερε κεφάλαιο ποσού €8.500 στην εταιρεία Picasso Fund.

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

Την 17 Μαρτίου 2021 η Εταιρεία εισέφερε κεφάλαιο ποσού €48 στη θυγατρική εταιρεία Prodea Immobiliare Srl.

Εντός του Μαρτίου 2021 η Εταιρεία υπέγραψε συμφωνία πλαίσιο με διεθνές επενδυτικό όχημα με αντικείμενο τη συνεργασία στην Ιταλική αγορά ακινήτων. Στο πλαίσιο αυτό, την 23 Μαρτίου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην σύσταση της εταιρείας Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF (εφεξής «Picasso Lux») με έδρα το Λουξεμβούργο με εισφορά σε είδος του συνόλου των εταιρικών μεριδίων του Picasso Fund και εισφορά σε μετρητά ποσού €600. Την 26 Μαρτίου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση του 20% των μετοχών της εταιρείας Picasso Lux (που αντιστοιχεί στο 53,8% των οικονομικών δικαιωμάτων της εταιρείας) έναντι συνολικού τιμήματος €65.518 και ταυτόχρονα προχώρησε στην απόκτηση πλειοψηφικού πακέτου 80% των μετοχών της εταιρείας CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF (εφεξής «CI Global») με έδρα το Λουξεμβούργο (που αντιστοιχεί στο 46,2% των οικονομικών δικαιωμάτων της εταιρείας), έναντι τιμήματος €24.416. Σκοπός της συνεργασίας είναι η μεγιστοποίηση της αξίας των ακινήτων που κατέχουν το Picasso Fund και το Tarvos Fund και των αποδόσεων για την Εταιρεία και τους μετόχους της, μέσω της μελλοντικής συγχώνευσης αφενός των Picasso Lux και CI Global στο Λουξεμβούργο και αφετέρου των Picasso Fund και Tarvos Fund στην Ιταλία. Στο πλαίσιο των ως άνω συναλλαγών η Εταιρεία εισέπραξε ποσό €10.329 ενώ το υπολειπόμενο καθαρό ποσό €30.773 καταχωρήθηκε στις εμπορικές απαιτήσεις στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας της 30 Ιουνίου 2021 (Σημείωση 11). Από την πώληση του 20% των μετοχών της εταιρείας Picasso Lux προέκυψε κέρδος για την Εταιρεία ποσού €17.178 το οποίο καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση συμμετοχών» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Εταιρείας για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021.

Την 1 Απριλίου ολοκληρώθηκε η πώληση του 45% της συμμετοχής της Εταιρείας στην MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited (εφεξής «MHV») και στην εταιρεία The Cyprus Tourism Development Company Limited, 100% θυγατρική της MHV (Σημείωση 10).

Την 7 Απριλίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε επιπλέον ποσοστό (36,22%) έναντι τιμήματος €4.709 στη θυγατρική της εταιρεία Aphrodite Springs Public Limited. Με την ολοκλήρωση της συναλλαγής η Εταιρεία κατέχει 96,22% του μετοχικού κεφαλαίου της Aphrodite Springs Public Limited.

Την 29 Απριλίου 2021, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας PNG Properties EAD αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €290 (BGN 567.191) με την έκδοση 567.191 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας BGN 1.

Την 11 Μαΐου 2021 η Εταιρεία εισέφερε κεφάλαιο €210 στη θυγατρική Nash S.r.L.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες

| Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες | Έδρα | Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|--------|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| | | | 30.06.2021 | 31.12.2020 | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
| ΕΠ Χανίων Α.Ε. | Ελλάδα | 2015 - 2020 | 40% | 40% | 40% | 40% |
| Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων | Ελλάδα | 2019 - 2020 | 49% | 49% | 49% | 49% |
| RINASCITA Α.Ε. | Ελλάδα | 2018 - 2020 | 35% | 35% | 35% | 35% |
| PIRAEUS TOWER Α.Ε. | Ελλάδα | 2020 | 30% | 30% | 30% | 30% |
| MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited | Κύπρος | 2018- 2020 | 45,00% | - | 45,00% | - |

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

Την 1 Απριλίου ολοκληρώθηκε η πώληση του 45% της συμμετοχής της Εταιρείας στην MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited και στην εταιρεία The Cyprus Tourism Development Company Limited, 100% θυγατρική της MHV (Σημείωση 9). Με την ολοκλήρωση της πώλησης η MHV αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία. Το τίμημα ανήλθε σε €26.803 από τα οποία ποσό €12.073 εισπράχθηκε την ίδια ημέρα ενώ το υπόλοιπο ποσό €14.730 θα εισπραχθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στην σύμβαση αγοραπωλησίας και έχει καταχωρηθεί στις εμπορικές απαιτήσεις στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας της 30 Ιουνίου 2021 (Σημείωση 11). Από την πώληση της εταιρείας MHV προέκυψε συνολικό κέρδος για την Εταιρεία ποσού €1.990 (κέρδος ποσού €995 από την πώληση της συμμετοχής και κέρδος ποσού €995 λόγω της επιμέτρησης της απομεινουσας συμμετοχής σε εύλογη αξία, βάσει της πολιτικής της Εταιρείας κατά την ημερομηνία της συναλλαγής, η οποία αντιπροσωπεύει και το κόστος της απομεινουσας συμμετοχής σε κοινοπραξία) το οποίο καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση συμμετοχών» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Εταιρείας για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021.

Την 7 Απριλίου 2021, οι μέτοχοι της MHV ενέκριναν την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας συνολικού ύψους €143.449 για την υλοποίηση των επιχειρηματικών της σχεδίων. Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της MHV, την ίδια ημέρα κατέβαλε ποσό €64.552, κατά αναλογία του ποσοστού συμμετοχής της στην MHV. Σε συνέχεια της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, την 9 Απριλίου 2021 η MHV απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας Parklane Hotels Limited, ιδιοκτήτριας του πολυτελούς ξενοδοχειακού συγκροτήματος Parklane, a Luxury Collection Resort & Spa Limassol και του Park Tower που αποτελείται από 20 πολυτελή διαμερίσματα στη Λεμεσό Κύπρου. Το τίμημα για την απόκτηση της εταιρείας Parklane Hotels Limited ήταν χαμηλότερο από την προσωρινή εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και η αρνητική υπεραξία ποσού €14.097, κατ' αναλογία του ποσοστού της συμμετοχής της Εταιρείας στην MHV, περιλαμβάνεται στο κέρδος από τη συμμετοχή στην MHV ποσού €12.945. Επίσης την 12 Μαΐου 2021 η MHV απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας Porto Heli Hotel & Marina S.A., ιδιοκτήτριας του ξενοδοχείου Nikki Beach Resort & Spa στην Ελλάδα.

Την 17 Μαΐου 2021 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων (εφεξής "Panterra") αποφάσισαν την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €4.200 με την έκδοση 40.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €10 (ποσό σε €) και τιμής διάθεσης €105 (ποσό σε €). Η Εταιρεία κατέβαλε ποσό €2.058 κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της Panterra.

| Αξία Συμμετοχών | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | 30.06.2021 | 31.12.2020 | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
| Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες | | | | |
| ΕΠ Χανίων Α.Ε. | 3.482 | 3.533 | 3.920 | 3.920 |
| Panterra Α.Ε. | 14.404 | 10.182 | 7.791 | 5.733 |
| RINASCITA Α.Ε. | 2.832 | 1.356 | 1.401 | 1.401 |
| PIRAEUS TOWER Α.Ε. | 1.110 | 924 | 870 | 870 |
| MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited | 104.299 | - | 91.354 | - |
| Σύνολο | 126.127 | 15.995 | 105.336 | 11.924 |

Κατά την 30 Ιουνίου 2021 σε επίπεδο Ομίλου προέκυψε κέρδος από το αποτέλεσμα των συμμετοχών σε κοινοπραξίες συνολικού ποσού €16.720 ως ακολούθως:

- Κέρδος ποσού €12.945 από την MHV
- Κέρδος ποσού €2.164 από την Panterra Α.Ε.
- Κέρδος ποσού €1.476 από την RINASCITA Α.Ε.
- Κέρδος ποσού €186 από την PIRAEUS TOWER Α.Ε
- Ζημιά ποσού €51 από την ΕΠ Χανίων Α.Ε.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 30.06.2021 | 31.12.2020 | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
| Εμπορικές απαιτήσεις | 71.402 | 65.790 | 61.012 | 59.489 |
| Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 32) | 13 | 9 | 13 | 9 |
| Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο | 4.995 | 3.491 | 2.650 | 2.083 |
| Προπληρωθέντα έξοδα | 1.790 | 584 | 909 | 383 |
| Λοιπές απαιτήσεις | 23.133 | 8.969 | 21.262 | 7.560 |
| Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 32) | 5.100 | - | 12.858 | - |
| Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς | (4.782) | (2.661) | (1.032) | (910) |
| Σύνολο | 101.651 | 76.182 | 97.672 | 68.614 |

Την 30 Ιουνίου 2021 στις εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €30.773 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση του 20% της συμμετοχή στην Picasso Lux (Σημείωση 9), ποσό €8.778 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση των δύο ακινήτων τον Ιούνιο του 2021 (Σημείωση 6) και ποσό €14.730 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση του 45% της συμμετοχής της Εταιρείας στην ΜΗV (Σημείωση 10). Την 31 Δεκεμβρίου 2020 στις εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €54.237 που αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση των δεκαοχτώ ακινήτων τον Δεκέμβριο του 2020. Το εν λόγω ποσό εισπράχθηκε την 27 Απριλίου 2021.

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2021 περιλαμβάνουν ποσό ύψους €515 και €475 αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2020: €207 για τον Όμιλο και €165 για την Εταιρεία αντίστοιχα) αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης βάσει ορισμένων μισθωτικών συμβάσεων. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

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

Η ανάλυση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|-------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | 30.06.2021 | 31.12.2020 | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
| Προκαταβολές για απόκτηση εταιρειών | 19.965 | 7.030 | 19.965 | 7.030 |
| Λοιπά | 3.168 | 1.939 | 1.297 | 530 |
| Σύνολο | 23.133 | 8.969 | 21.262 | 7.560 |

Η αύξηση των προκαταβολών για απόκτηση εταιρειών του Ομίλου και της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2021 σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2020 οφείλεται σε προκαταβολή ποσού €5.965 η οποία την 31 Δεκεμβρίου 2020 συμπεριλαμβανόταν στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις και σε επιπλέον προκαταβολή για απόκτηση εταιρειών ποσού €6.970 η οποία καταβλήθηκε εντός του πρώτου εξαμήνου 2021.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---------------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| | 30.06.2021 | 31.12.2020 | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
| Ταμείο | 3 | 2 | 1 | 1 |
| Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας | 67.571 | 104.840 | 34.049 | 73.242 |
| Σύνολο | 67.574 | 104.842 | 34.050 | 73.243 |

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

Την 30 Ιουνίου 2021 στις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται δεσμευμένα ποσά ύψους €6.312 και €2.059 αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2020: €6.362 για τον Όμιλο και €2.546 για την Εταιρεία, αντίστοιχα), σύμφωνα με τα οριζόμενα σε δανειακές συμβάσεις.

Συμφωνία με κατάσταση ταμειακών ροών

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | 30.06.2021 | 30.06.2020 | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
| Ταμείο | 3 | 18 | 1 | 2 |
| Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας | 67.571 | 187.081 | 34.049 | 144.284 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα σχετιζόμενα με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 14) | 4.258 | - | - | - |
| Σύνολο | 71.832 | 187.099 | 34.050 | 144.286 |

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Δεσμευμένες καταθέσεις

Την 31 Δεκεμβρίου 2020 στις δεσμευμένες καταθέσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €80.995 το οποίο είχε δεσμευτεί με βάση τους όρους ομολογιακού δανείου της Εταιρείας και αφορά σε πρόωρη εξόφληση κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου λόγω της πώλησης των δεκαοχτώ ακινήτων την 24 Δεκεμβρίου 2020, καθώς έξι από τα ακίνητα ήταν προσημειωμένα στο εν λόγω δάνειο. Η Εταιρεία είχε δώσει ανέκκλητη εντολή στην αρμόδια τράπεζα προκειμένου να αποπληρωθεί το ως άνω ποσό και οι ενέργειες της τράπεζας ολοκληρώθηκαν την 4 Ιανουαρίου 2021.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων και διακοπείσες δραστηριότητες

Τα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού την 30 Ιουνίου 2021 περιλαμβάνουν την εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited και τις θυγατρικές της, ένα ακίνητο της έμμεσης θυγατρικής εταιρείας Picasso Fund επί της οδού Cavour 5, στη Ρώμη, Ιταλία και ένα ακίνητο της θυγατρικής εταιρείας Καρόλου Α.Ε. επί της οδού 28ης Οκτωβρίου 4, στην Πάτρα, Ελλάδα. Την 31 Δεκεμβρίου 2020 τα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού περιλαμβάνουν την εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited και τις θυγατρικές της, την εταιρεία MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited και The Cyprus Tourism Development Company Limited, στην οποία η MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited συμμετέχει κατά 100%, και ένα ακίνητο της έμμεσης θυγατρικής εταιρείας Picasso Fund επί της οδού Cavour 5, στη Ρώμη, Ιταλία. Τα κέρδη ή οι ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021 περιλαμβάνουν τις εταιρείες Aphrodite Hills Resort Limited και τις θυγατρικές της, καθώς και τα αποτελέσματα της τρίμηνης περιόδου που έληξε την 31 Μαρτίου 2021 των εταιρειών MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited και The Cyprus Tourism Development Company Limited, η πώληση των οποίων ολοκληρώθηκε την 1 Απριλίου 2021 (Σημείωση 10). Τα κέρδη ή οι ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες της συγκριτικής περιόδου αναμορφώθηκαν ώστε να περιλαμβάνουν τα αποτελέσματα των ανωτέρω εταιρειών.

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

Εντός του Δεκεμβρίου 2020 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν τη στρατηγική συνεργασία της Εταιρείας με την Invel Real Estate και τον κυπριακό όμιλο εταιρειών YODA Group του κ. Ιωάννη Παπαλέκα στον ξενοδοχειακό και τουριστικό τομέα στην ευρύτερη περιοχή της Μεσογείου. Στο ως άνω πλαίσιο, η Εταιρεία μεταβίβασε την 1 Απριλίου 2021 σε εταιρεία του ομίλου εταιρειών YODA Group το 45% της συμμετοχής της στην εταιρεία MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited (εφεξής «MHV»), σύμφωνα με την από 30 Δεκεμβρίου 2020 σύμβαση αγοραπωλησίας, όπως τροποποιήθηκε την 31 Μαρτίου 2021. Με την ολοκλήρωση της πώλησης η MHV αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία (Σημείωση 10). Παράλληλα, τα μέρη επέκτειναν τη συνεργασία τους και στην εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited μέσα από την υπογραφή σύμβασης αγοραπωλησίας την 7 Απριλίου 2021 για τη μεταβίβαση από την Εταιρεία στην Parabull Investments Limited (θυγατρική του YODA Group), ποσοστού 15% που κατέχει η Εταιρεία στην Aphrodite Hills Resort Limited, έναντι τιμήματος €8.000. Η έγκριση από την Επιτροπή Προστασίας του Ανταγωνισμού της Κύπρου για την συναλλαγή ελήφθη την 23 Ιουνίου 2021 και η συναλλαγή ολοκληρώθηκε την 11 Αυγούστου 2021 (Σημείωση 33). Με την ολοκλήρωση της πώλησης η εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited θα αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία.

Aphrodite Hills Resort Limited

Η εταιρεία Aphrodite Hills Resort διαθέτει το μοναδικό πιστοποιημένο PGA National Cyprus γήπεδο γκολφ στην Κύπρο καθώς και ξενοδοχειακή μονάδα και λοιπά ακίνητα συναφή με τη χρήση, λειτουργία και εκμετάλλευση του resort. Επιπλέον η εταιρεία διαθέτει αποθέματα τα οποία περιλαμβάνουν κατοικίες και οικόπεδα προς ανάπτυξη κατοικιών για μελλοντική πώληση τους. Τα κατανοημένα στοιχεία της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης και της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Κατάστασης Αποτελεσμάτων της εταιρείας περιλαμβάνονται στους λειτουργικούς τομείς «Καταστήματα/Εμπορικοί χώροι», «Γραφεία» και «Λοιπά» και στον γεωγραφικό τομέα «Κύπρος».

Cavour 5

Εντός του 2020 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη των διαδικασιών για την πώληση ενός ακινήτου της έμμεσης θυγατρικής εταιρείας Picasso Fund επί της οδού Cavour 5, στη Ρώμη, Ιταλία. Η εύλογη αξία του ακινήτου την 30 Ιουνίου 2021 ανέρχεται σε €49.400. Το ακίνητο επένδυσης περιλαμβάνεται στους λειτουργικούς τομείς «Καταστήματα/Εμπορικοί χώροι» και «Γραφεία» και στον γεωγραφικό τομέα «Ιταλία».

Ακίνητο επί της οδού 28ης Οκτωβρίου 4

Την 26 Μαρτίου 2021 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την πώληση του ενός ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Καρόλου Α.Ε. επί της οδού 28ης Οκτωβρίου 4, στην Πάτρα, Ελλάδα. Η εύλογη αξία του ακινήτου την 30 Ιουνίου 2021 ανέρχεται σε €315. Το ακίνητο επένδυσης περιλαμβάνεται στον λειτουργικό τομέα «Καταστήματα/Εμπορικοί χώροι» και στον γεωγραφικό τομέα «Ελλάδα».

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

Ανάλυση των διακρατούμενων προς πώληση στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων σχετιζόμενων με τα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 30.06.2021 ⁽¹⁾ | 31.12.2020 ⁽²⁾ | 30.06.2021 ⁽³⁾ | 31.12.2020 ⁽⁴⁾ |
| ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | | | | |
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | | | | |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 2.300 | 17.916 | - | - |
| Συμμετοχές σε θυγατρικές | - | - | 11.620 | 63.906 |
| Συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης | 440 | 481 | - | - |
| Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία | 53.663 | 98.683 | - | - |
| Άυλα περιουσιακά στοιχεία | 11.450 | 11.549 | - | - |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις | 191 | - | - | - |
| Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων | 68.044 | 128.629 | 11.620 | 63.906 |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | | | | |
| Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις | 2.894 | 3.485 | - | - |
| Αποθέματα | 30.153 | 35.645 | - | - |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 4.258 | 4.131 | - | - |
| Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων | 37.305 | 43.261 | - | - |
| Σύνολο ενεργητικού | 105.349 | 171.890 | 11.620 | 63.906 |
| ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | | | | |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | | | | |
| Δανειακές υποχρεώσεις | 44.656 | 14.457 | - | - |
| Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους | 7.562 | 9.758 | - | - |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | 2.571 | 9.321 | - | - |
| Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων | 54.789 | 33.536 | - | - |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | | | | |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 14.588 | 20.342 | - | - |
| Δανειακές υποχρεώσεις | 6.442 | 39.917 | - | - |
| Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις | 70 | 70 | - | - |
| Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων | 21.100 | 60.329 | - | - |
| Σύνολο υποχρεώσεων | 75.889 | 93.865 | - | - |
| Ίδια κεφάλαια | 29.460 | 78.025 | 11.620 | 63.906 |

⁽¹⁾ Περιλαμβάνει την εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited και τις θυγατρικές της.

⁽²⁾ Περιλαμβάνει τις εταιρείες Aphrodite Hills Resort Limited και τις θυγατρικές της, MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited και The Cyprus Tourism Development Company Limited, 100% θυγατρική της MHV.

⁽³⁾ Περιλαμβάνει την εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited.

⁽⁴⁾ Περιλαμβάνει τις εταιρείες Aphrodite Hills Resort Limited και MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited.

Σημειώνεται ότι την 31 Δεκεμβρίου 2020 δάνειο της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited ποσού €36.997 περιλαμβάνεται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις λόγω παρέκκλισης από δύο χρηματοοικονομικούς δείκτες εξαιτίας της σημαντικής επίδρασης της πανδημίας του COVID-19 στον τομέα των ξενοδοχείων. Η εταιρεία απέστειλε σχετικό αίτημα παρέκκλισης για την μη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών δεικτών που απορρέουν από την δανειακή σύμβαση έως την 30 Ιουνίου 2022 το οποίο έγινε δεκτό από το αρμόδιο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα εντός του Μαρτίου 2021. Επομένως το υπόλοιπο των εν λόγω δανειακών υποχρεώσεων την 30 Ιουνίου 2021 περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις.

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

Συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων από διακοπείσες δραστηριότητες ⁽¹⁾

| | Όμιλος | |
|---|-----------------------|-------------------|
| | Από 01.01. έως | |
| | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
| Κύκλος Εργασιών | 10.957 | 13.025 |
| | 10.957 | 13.025 |
| Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | (20) | (1.054) |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα | (107) | (443) |
| Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας | (3) | (5) |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού | (2.459) | (4.391) |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων | - | (2.210) |
| Έξοδα για αναλώσιμα υλικά | (297) | (533) |
| Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα | (3.163) | (4.755) |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | (142) | (14) |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | (886) | (5.080) |
| Κέρδος από πώληση συμμετοχών | 148 | - |
| Λοιπά έσοδα | 1.100 | - |
| Λοιπά έξοδα | (4.891) | (4.973) |
| Λειτουργικά Κέρδη / (Ζημίες) | 237 | (10.433) |
| Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης | 54 | 13 |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα | (724) | (1.603) |
| Ζημίες προ φόρων | (433) | (12.023) |
| Φόροι | 112 | 398 |
| Ζημίες περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες | (321) | (11.625) |
| Αναλογούντα σε: | | |
| Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών | (698) | (3.289) |
| Μετόχους της Εταιρείας | 377 | (8.336) |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες | - | (1.462) |
| Συγκεντρωτικά συνολικές ζημίες περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες | (321) | (13.087) |

⁽¹⁾ Περιλαμβάνει τις εταιρείες Aphrodite Hills Resort Limited, MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited και The Cyprus Tourism Development Company Limited.

Ταμειακές ροές από διακοπείσες δραστηριότητες

| | Από 01.01. έως | |
|--|-----------------------|-------------------|
| | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
| Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από λειτουργικές δραστηριότητες | 3.796 | (340) |
| Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από επενδυτικές δραστηριότητες | (350) | (559) |
| Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες | (2.817) | (2.401) |
| Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) | 629 | (3.300) |

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο

| | Αρ. Μετοχών | Μετοχικό Κεφάλαιο | Όμιλος | Εταιρεία |
|--|--------------------|----------------------|---------------|---------------|
| | | | Υπέρ το άρτιο | |
| Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020 | 255.494.534 | 766.484 | 15.890 | 15.970 |

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 30 Ιουνίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020 ανερχόταν στο ποσό των €766.484 διαιρούμενο συνολικά σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €3,0 εκάστη.

Την 6 Ιουλίου 2021 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη μείωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό €74.093 (Σημείωση 33).

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Αποθεματικά

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 30.06.2021 | 31.12.2020 | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
| Τακτικό αποθεματικό | 35.842 | 30.886 | 34.798 | 30.134 |
| Ειδικό αποθεματικό | 323.987 | 323.987 | 323.987 | 323.987 |
| Λοιπά αποθεματικά | 645 | 611 | 142 | 142 |
| Σύνολο | 360.474 | 355.484 | 358.927 | 354.263 |

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 Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ 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 17: Λοιπά Ίδια Κεφάλαια

Στα Λοιπά ίδια κεφάλαια του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2020 περιλαμβάνεται ποσό €7.403 το οποίο αφορούσε σε υποχρέωση, η οποία αναγνωρίστηκε απευθείας στα ίδια κεφάλαια του Ομίλου, και προερχόταν από το δικαίωμα των μετόχων μη ελεγχουσών συμμετοχών να πωλήσουν στην Εταιρεία το 36.22% των μετοχών των εταιρειών Aphrodite Hills Resort Limited και Aphrodite Springs Public Limited που κατέχουν (put option). Αντίστοιχο δικαίωμα να αποκτήσει τις ως άνω μετοχές είχε και η Εταιρεία (call option). Την 7 Απριλίου 2021 υπεγράφη συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρείας και του μετόχου μειοψηφίας βάσει της οποίας τερματίστηκαν τα εν λόγω δικαιώματα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Μη ελέγχουσες συμμετοχές

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του Ομίλου ανέρχονται την 30 Ιουνίου 2021 σε €130.561 (31 Δεκεμβρίου 2020: €37.612) και προέρχονται από τις εταιρείες Aphrodite Hills Resort Limited (AHRL), Aphrodite Springs Public Limited (ASPL), CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (CYREIT), Prodea Immobiliare, Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF (Picasso Lux) και CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF (CI Global).

Αντιπροσωπεύουν το 40% επί των ιδίων κεφαλαίων της AHRL, 3,78% επί των ιδίων κεφαλαίων της ASPL, το 11,77% επί των ιδίων κεφαλαίων της CYREIT, το 20% επί των ιδίων κεφαλαίων της Prodea Immobiliare και το 53,8% επί των ιδίων κεφαλαίων των Picasso Lux και CI Global.

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

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

| Συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης 30 Ιουνίου 2021 | AHRL | Picasso Lux | CI Global | Λοιπές εταιρείες | |
|---|--------------|--------------------|------------------|-------------------------|----------------|
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | 68.044 | 223.305 | 109.405 | 195.505 | |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | 37.381 | 12.528 | 4.667 | 13.523 | |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | 75.723 | 96.470 | 35.289 | 7.832 | |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 21.101 | 17.720 | 4.512 | 6.035 | |
| Ίδια κεφάλαια | 8.601 | 121.643 | 74.271 | 195.161 | |
| Ίδια κεφάλαια που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές | 3.440 | 65.445 | 39.959 | 21.717 | 130.561 |

| Συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης 31 Δεκεμβρίου 2020 | AHRL | Λοιπές εταιρείες | |
|--|---------------|-------------------------|---------------|
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | 74.101 | 255.407 | |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | 37.348 | 18.188 | |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | 80.180 | 16.692 | |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 20.931 | 4.552 | |
| Ίδια κεφάλαια | 10.338 | 252.351 | |
| Ίδια κεφάλαια που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές | 4.135 | 33.477 | 37.612 |

| Συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2021 | AHRL | Picasso Lux | CI Global | Λοιπές εταιρείες |
|--|----------------|--------------------|------------------|-------------------------|
| Κύκλος Εργασιών | 10.681 | 3.559 | 1.729 | 4.519 |
| Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου | (1.737) | (81) | 2.275 | 2.059 |
| Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές | (695) | (44) | 1.224 | 232 |
| Μερίσματα πληρωθέντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές | - | - | - | 471 |

| Συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2020 | AHRL | Λοιπές εταιρείες |
|--|----------------|-------------------------|
| Κύκλος Εργασιών | 11.140 | 6.594 |
| Ζημίες περιόδου | (6.937) | (3.585) |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) περιόδου | (1.462) | - |
| Ζημίες περιόδου που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές | (2.775) | (660) |
| Λοιπές συνολικές ζημίες περιόδου που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές | (585) | - |

| Συνοπτική κατάσταση ταμειακών ροών για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2021 | AHRL | Picasso Lux | CI Global | Λοιπές εταιρείες |
|---|--------------|--------------------|------------------|-------------------------|
| Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) λειτουργικές δραστηριότητες | 4.334 | (408) | (137) | 1.411 |
| Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες | (166) | (19) | (1.866) | (2) |
| Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες | (2.798) | (1.120) | (312) | (411) |
| Καθαρή αύξηση/(μείωση) διαθεσίμων και ταμειακών ισοδύναμων | 1.370 | (1.547) | (2.315) | 998 |

| Συνοπτική κατάσταση ταμειακών ροών για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2020 | AHRL | Λοιπές εταιρείες |
|---|----------------|-------------------------|
| Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) λειτουργικές δραστηριότητες | 902 | (2.542) |
| Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες | (531) | (56) |
| Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες | (2.401) | 120 |
| Καθαρή μείωση διαθεσίμων και ταμειακών ισοδύναμων | (2.030) | (2.478) |

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Δανειακές Υποχρεώσεις

Όλα τα δάνεια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων.

Την 8 Μαρτίου 2021 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο μέχρι του ποσού των €25.000 με την Τράπεζα Eurobank A.E. με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,60%.

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. Στο ως άνω πλαίσιο, την 2 Ιουλίου 2021 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την έκδοση «πράσινου» κοινού ομολογιακού δανείου ποσού έως €300.000, με ελάχιστο ποσό τα €250.000 και διάρκεια επτά (7) έτη (Σημείωση 33).

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 30.06.2021 | 31.12.2020 | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
| Μακροπρόθεσμα | | | | |
| Ομολογιακά δάνεια | 574.471 | 249.780 | 574.471 | 249.780 |
| Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις | 177.992 | 49.237 | - | - |
| Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις | 752.463 | 299.017 | 574.471 | 249.780 |
| Βραχυπρόθεσμα | | | | |
| Ομολογιακά δάνεια | 29.254 | 445.704 | 29.254 | 445.704 |
| Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις | 85.764 | 157.134 | 75.038 | 50.025 |
| Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις | 115.018 | 602.838 | 104.292 | 495.729 |
| Σύνολο | 867.481 | 901.855 | 678.763 | 745.509 |

Η μείωση των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2021 σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2020 οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι:

- Στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2020 στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις περιλαμβάνονται δάνεια της Εταιρείας ποσού €362.618 καθώς η Εταιρεία κατά την λήξη της χρήσης της 31 Δεκεμβρίου 2020 διαπίστωσε την παρέκκλιση από τον χρηματοοικονομικό δείκτη «Καθαρός Συνολικός Δανεισμός προς EBITDA» σε τρία ομολογιακά δάνεια εξαιτίας της επίδρασης της πανδημίας του COVID-19 στην χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου και της Εταιρείας. Σύμφωνα με τα οριζόμενα στις δανειακές συμβάσεις η παρέκκλιση διαπιστώνεται με την προσκόμιση των ετήσιων ελεγμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Για λόγους παρουσίασης σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ τα υπόλοιπα των εν λόγω δανείων περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις. Εντός του Μαρτίου 2021 η Εταιρεία απέστειλε σχετικά αιτήματα παρέκκλισης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές δανειακές συμβάσεις, τα οποία έγιναν δεκτά από τα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, καθώς παρά την υστέρηση του χρηματοοικονομικού δείκτη η εν γένει οικονομική κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας δεν έχει επηρεαστεί και συνεπώς είναι δυνατή η εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων εμπροθέσμως και προσηκόντως. Την 30 Ιουνίου 2021 τα ανεξόφλητα υπόλοιπα των εν λόγω δανείων περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

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

- Την 31 Δεκεμβρίου 2020 στα βραχυπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €80.995 το οποίο αφορά σε πρόωρη εξόφληση κεφαλαίου ομολογιακού δανείου λόγω της πώλησης των δεκαοχτώ ακινήτων την 24 Δεκεμβρίου 2020, καθώς έξι από τα ακίνητα ήταν προσημειωμένα στο εν λόγω δάνειο. Η Εταιρεία είχε δώσει ανέκκλητη εντολή στην αρμόδια τράπεζα προκειμένου να αποπληρωθεί το ως άνω ποσό και οι ενέργειες της τράπεζας ολοκληρώθηκαν την 4 Ιανουαρίου 2021. Την 31 Δεκεμβρίου 2020 το ποσό των €80.995 περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας στο κονδύλι «Δεσμευμένες Καταθέσεις» (Σημείωση 13).
- Την 31 Δεκεμβρίου 2020 στις βραχυπρόθεσμες λουπές δανειακές υποχρεώσεις περιλαμβάνονται δάνεια της εταιρείας Picasso Fund συνολικού ποσού €99.754 τα οποία έληγαν την 30 Ιουνίου 2021. Την 5 Ιουλίου 2021 η εταιρεία η εταιρεία Picasso Fund έλαβε έγκριση από το αρμόδιο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα για την παράταση της λήξης των δανειακών της υποχρεώσεων έως την 31 Δεκεμβρίου 2022, με ημερομηνία ισχύος την 30 Ιουνίου 2021.

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 30 Ιουνίου 2021 ποσό €656 το οποίο αφορά σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων (31 Δεκεμβρίου 2020: ποσό €721 για τον Όμιλο και την Εταιρεία) και επίσης ποσό €851 για τον Όμιλο και €438 για την Εταιρεία, που αφορά σε δεδουλευμένους τόκους λοιπών δανειακών υποχρεώσεων (31 Δεκεμβρίου 2020: ποσό €640 για τον Όμιλο και €425 για την Εταιρεία, αντίστοιχα).

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου έχει ως εξής:

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 30.06.2021 | 31.12.2020 | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
| Έως 1 έτος | 115.018 | 602.838 | 104.292 | 495.729 |
| Από 1 έως 5 έτη | 678.535 | 220.279 | 505.904 | 176.472 |
| Πάνω από 5 έτη | 73.928 | 78.738 | 68.567 | 73.308 |
| Σύνολο | 867.481 | 901.855 | 678.763 | 745.509 |

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

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

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

- Επί 67 ακινήτων στην Ελλάδα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ποσό €360.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2021 σε €184.510 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €498.097. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί ακινήτου της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ποσό €78.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2021 σε €55.977 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €129.794. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με το ακίνητο.
- Επί 33 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. για ποσό €144.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2021 σε €114.119 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €227.702. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.

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

- Επί 3 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. για ποσό €24.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2021 σε €19.528 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €35.953. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί 30 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank Α.Ε για ποσό €240.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2021 σε €120.757 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €210.030. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (διαχειριστικών και επενδυτικών) έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της από 12 Απριλίου 2019 σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού €90.000. Το υπόλοιπο του δανείου την 30 Ιουνίου 2021 ανερχόταν σε €90.000.
- Τέσσερα ακίνητα του Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Banca IMI S.p.A. για ποσό €204.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2021 σε €89.760 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €182.640. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Εννέα ακίνητα του Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Intesa SanPaolo S.p.A. για ποσό €19.700. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2021 σε €8.950 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €19.965. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Το ακίνητο της θυγατρικής Quadratrix Ltd. βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €16.500. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2021 σε €12.438 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €27.267. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Quadratrix Ltd. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου, για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Σκλαβενίτης Κύπρου Λίμιτεδ και τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας βαρύνονται με κυμαινόμενη επιβάρυνση υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. Σημειώνεται επίσης ότι η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratrix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.
- Δύο ακίνητα της θυγατρικής Egnatia Properties S.A. βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €6.405. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2021 σε €6.057 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €6.693. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Egnatia Properties S.A. όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής Ήρινα Κτηματική Α.Ε. βαρύνεται με προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank Α.Ε. για ποσό €4.800. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Ήρινα Κτηματική Α.Ε. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Alpha Bank Α.Ε. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2021 σε €3.295 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €17.498.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής I&B Real Estate EAD βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για ποσό €33.008. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2021 σε €33.008 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €87.050. 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.

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

- Δέκα ακίνητα του Tarnos Fund βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της τράπεζας JPMorgan Chase Bank National Association για ποσό €93.600. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2021 σε €35.326 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €100.095.
- Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, τα ακίνητα επένδυσης και τα αποθέματα της θυγατρικής Aphrodite Hills Resort Limited βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €104.857. Το υπόλοιπο των δανείων ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2021 σε €34,998 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €86.690. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited και των θυγατρικών της έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. Τέλος τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited βαρύνονται με κυμαινόμενη επιβάρυνση υπέρ Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ.
- Στο πλαίσιο της από 18 Απριλίου 2019 σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού €32.000 της Εταιρείας με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ., με υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2021 €28.800, έχουν δοθεί οι παρακάτω εξασφαλίσεις υπέρ της Τράπεζας Κύπρου:
 - Η CTDC έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €38.400 για υποχρεώσεις της Εταιρείας που απορρέουν από την ως άνω σύμβαση ομολογιακού δανείου.
 - Υποθήκη επί των ακινήτων της CTDC για ποσό €35.200 και κυμαινόμενη επιβάρυνση επί του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας CTDC για ποσό €35.200.

Σημειώνεται ότι η θυγατρική εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited έχει ταξινομηθεί ως στοιχείο διακρατούμενα προς πώληση στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2021 και στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2020 και στις διακοπείσεις δραστηριότητες στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021 και 30 Ιουνίου 2020 (Σημείωση 14).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 30.06.2021 | 31.12.2020 | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
| Προμηθευτές | 21.285 | 6.711 | 5.087 | 4.747 |
| Εμπορικές υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 32) | - | - | 10 | - |
| Φόροι – Τέλη | 12.280 | 7.991 | 8.183 | 4.195 |
| Έσοδα επομένων χρήσεων | 5.137 | 4.394 | 2.313 | 2.418 |
| Υποχρεώσεις μίσθωσης | 86 | 90 | 71 | 76 |
| Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα | 6.006 | 5.547 | 5.242 | 4.538 |
| Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 32) | 5.723 | 4.772 | 5.424 | 3.927 |
| Σύνολο | 50.517 | 29.505 | 26.330 | 19.901 |

Η αύξηση των προμηθευτών του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2021 σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2020, οφείλεται κυρίως στο υπολειπόμενο τίμημα ποσού €11.400 για την απόκτηση του ακινήτου από την εταιρεία Picasso Fund την 25 Φεβρουαρίου 2021 (Σημείωση 6) και στις υποχρεώσεις της εταιρείας CI Global που απέκτησε ο Όμιλος την 26 Μαρτίου 2021 ποσού €3.088 την 30 Ιουνίου 2021.

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

Τα έσοδα επομένων χρήσεων του Ομίλου αφορούν σε μη δεδουλευμένα έσοδα περιόδου μεταγενέστερης από την 30 Ιουνίου 2021, βάσει σχετικών συμβάσεων μίσθωσης.

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

Οι Φόροι – Τέλη αναλύονται ως εξής:

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--------------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| | 30.06.2021 | 31.12.2020 | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
| Χαρτόσημο μισθωμάτων | 3.349 | 2.327 | 3.349 | 2.327 |
| Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) | 3.373 | 58 | 3.288 | - |
| Φόρος ακινήτων εξωτερικού | 3.457 | 3.183 | - | - |
| Λοιπά | 2.101 | 2.423 | 1.546 | 1.868 |
| Σύνολο | 12.280 | 7.991 | 8.183 | 4.195 |

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους

| Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους | Όμιλος | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 13.258 | 13.349 |
| Σύνολο | 13.258 | 13.349 |

| (Εσοδα) / Δαπάνες από αναβαλλόμενους φόρους | Όμιλος | |
|---|--------------|--------------|
| | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
| Φορολογικές ζημιές | (21) | 3 |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | (95) | (143) |
| Σύνολο | (116) | (140) |

Κίνηση υποχρεώσεων από αναβαλλόμενους φόρους:

| | Όμιλος | | |
|--|-----------------------|---------------|---------------|
| | Επενδύσεις σε ακίνητα | Λοιπά | Σύνολο |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020 | 16.782 | 11.810 | 28.592 |
| Έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων | (3.271) | (2.047) | (5.318) |
| Συμφηφισμός με απαίτηση από αναβαλλόμενους φόρους | - | (167) | (167) |
| Μεταφορά σε υποχρεώσεις σχετιζόμενες με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 14) | (162) | (9.596) | (9.758) |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020 | 13.349 | - | 13.349 |
| Έσοδο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων | (116) | - | (116) |
| Συμφηφισμός με απαίτηση από αναβαλλόμενους φόρους | 25 | - | 25 |
| Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2021 | 13.258 | - | 13.258 |

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

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L., Prodea Immobiliare S.r.L, Egnatia Properties S.A., CYREIT AIF Variable Investment Company Plc, Quadratrix Ltd., Lasmane Properties Ltd., PNG Properties EAD, I&B Real Estate EAD, Aphrodite Hills Resort Limited και Aphrodite Springs Public Limited φορολογούνται στο εισοδήμα τους (Σημείωση 29), οπότε ενδέχεται να προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως να δημιουργούνται αντίστοιχα φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

Ο Όμιλος έχει συμφηφίσει 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 συμφηφισμού 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

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

Την 13 Απριλίου 2020 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού ύψους €156.618 (ήτοι €0,613 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2019. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €81.247 (ήτοι 0,318 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 16 Δεκεμβρίου 2019 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανερχόταν σε €75.371 (ήτοι €0,295 ανά μετοχή – ποσό σε €).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Κύκλος Εργασιών

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | Από 01.01. έως | | Από 01.01. έως | |
| | 30.06.2021 | 30.06.2020 | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
| Έσοδα από μισθώματα | 63.496 | 68.157 | 45.484 | 51.782 |
| Αποζημίωση λόγω πρόωρης λήξης μίσθωσης | 40 | - | 40 | - |
| Λοιπά | 1.362 | - | 1.268 | - |
| Σύνολο | 64.898 | 68.157 | 46.792 | 51.782 |

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας

Την εξάμηνη περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2021 οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας ανέρχονται σε ποσό €4.793 και €3.329 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (α' εξάμηνο 2020: €4.945 και €3.875, αντίστοιχα) και περιλαμβάνουν ΕΝΦΙΑ ύψους €3.373 και €3.288 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (α' εξάμηνο 2020: €3.744 και €3.685 αντίστοιχα). Η μείωση του ΕΝΦΙΑ οφείλεται κυρίως στα ακίνητα που πωλήθηκαν τον Δεκέμβριο του 2020 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 | |
| | 30.06.2021 | 30.06.2020 | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
| Έξοδα εκτιμήσεων | 547 | 537 | 494 | 482 |
| Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων | 1.133 | 257 | 873 | 88 |
| Συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με τη λειτουργία του χαρτοφυλακίου ακινήτων | 3.850 | 2.261 | 2.923 | 1.151 |
| Έξοδα ασφάλισης | 485 | 439 | 260 | 253 |
| Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών | 544 | 172 | 101 | 56 |
| Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων | 305 | 201 | 5 | 40 |
| Μεσιτικά έξοδα | 130 | - | 117 | - |
| Λοιπά | 384 | 52 | - | - |
| Σύνολο | 7.378 | 3.919 | 4.773 | 2.070 |

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

Η αύξηση των εξόδων δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων και των εξόδων για συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με τη λειτουργία του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021 σε σύγκριση με την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2020 οφείλεται στην αυξημένη επενδυτική δραστηριότητα κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | Από 01.01. έως | | Από 01.01. έως | |
| | 30.06.2021 | 30.06.2020 | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
| Μισθοί, αποδοχές και επιδόματα προσωπικού | 2.176 | 1.937 | 2.109 | 1.872 |
| Εργοδοτικές εισφορές | 240 | 372 | 238 | 370 |
| Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό – Δ.Σ. | 1.984 | 6.158 | 1.984 | 6.158 |
| Λοιπά Έξοδα | 93 | 80 | 93 | 80 |
| Σύνολο | 4.493 | 8.547 | 4.424 | 8.480 |

Ο αριθμός προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2021 ήταν 453 και 39 άτομα, αντίστοιχα (30 Ιουνίου 2020: 542 άτομα για τον Όμιλο και 35 άτομα για την Εταιρεία).

Την 8 Ιουνίου 2021 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε την διανομή συνολικού ποσού €1.984 στο προσωπικό και σε μέλη του Διοικητικού της Εταιρείας από τα κέρδη της χρήσης 2020.

Την 13 Απριλίου 2020 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε την διανομή συνολικού ποσού €6.158 στο προσωπικό και σε μέλη του Διοικητικού της Εταιρείας από τα κέρδη της χρήσης 2019.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Λοιπά Έξοδα

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | Από 01.01. έως | | Από 01.01. έως | |
| | 30.06.2021 | 30.06.2020 | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
| Αμοιβές τρίτων | 4.006 | 2.489 | 1.246 | 1.660 |
| Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ. | 287 | 303 | 294 | 303 |
| Φόροι – τέλη | 813 | 921 | 529 | 595 |
| Λοιπά | 515 | 250 | 396 | 244 |
| Σύνολο | 5.621 | 3.963 | 2.465 | 2.802 |

Η αύξηση των αμοιβών τρίτων του Ομίλου την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021 σε σύγκριση με την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2020 προήλθε από τις νέες εταιρείες του Ομίλου Picasso Lux και CI Global (30 Ιουνίου 2021: €1.941) η οποία αντισταθμίστηκε εν μέρει από τη μείωση των εξόδων για αμοιβές τρίτων της Εταιρείας.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Χρηματοοικονομικά Έξοδα

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | Από 01.01. έως | | Από 01.01. έως | |
| | 30.06.2021 | 30.06.2020 | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
| Τόκοι | 12.866 | 12.803 | 10.201 | 10.435 |
| Χρηματοδοτικά και τραπεζικά έξοδα | 1.602 | 1.689 | 1.350 | 1.537 |
| Συναλλαγματικές διαφορές | 74 | 82 | 2 | - |
| Λοιπά χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα | 883 | 351 | 988 | 276 |
| Σύνολο | 15.425 | 14.925 | 12.541 | 12.248 |

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Φόροι

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Από 01.01. έως 30.06.2021 | Από 01.01. έως 30.06.2020 | Από 01.01. έως 30.06.2021 | Από 01.01. έως 30.06.2020 |
| Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π. | 978 | 1.027 | 952 | 1.006 |
| Λοιποί φόροι | 282 | 162 | - | - |
| Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 21) | (116) | (140) | - | - |
| Σύνολο | 1.144 | 1.049 | 952 | 1.006 |

Ως 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 επενδύσεών 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 επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της (σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του ν. 4389/2016 θεσπίστηκε κατώτατο όριο φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων (ήτοι 0,75% σε ετήσια βάση)). Σημειώνεται ότι το άρθρο 53 του ν. 4646/2019 κατήργησε το κατώτατο όριο του οφειλόμενου φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων. Η Καρόλου Τουριστική Α.Ε., η Ήρινα Κτηματική Α.Ε., η Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε, η ΗΛΔΗΜ Μ.Ι.ΚΕ και η ΜΙΛΟΡΑ Μ.Ι.ΚΕ, θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα, έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L. και Prodea Immobiliare S.r.L. στην Ιταλία, Egnatia Properties S.A. στη Ρουμανία, Quadratrix Ltd., Lasmane Properties Ltd., Aphrodite Hills Resort Limited, Aphrodite Springs Public Limited και CYREIT AIF Variable Investment Company Plc στην Κύπρο, PNG Properties EAD και I&B Real Estate EAD στη Βουλγαρία, φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 27,9% στην Ιταλία, 16,0% στη Ρουμανία, 12,5% στην Κύπρο και 10,0% στη Βουλγαρία, αντίστοιχα. Οι Picasso Lux και CI Global, με έδρα το Λουξεμβούργο, και οι έμμεσες θυγατρικές της Εταιρείας, Picasso Fund και Tarnos Fund, με έδρα την Ιταλία, δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος. Επίσης, η έμμεση θυγατρική της Εταιρείας, Euclide S.r.l, με έδρα την Ιταλία, φορολογείται στο εισόδημα της, βάσει φορολογικού συντελεστή 27,9%. Για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021 και 30 Ιουνίου 2020, 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 | |
|--|-------------|-------------|
| | 2021 | 2020 |
| Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες | 107.379 | 28.263 |
| Κέρδη / (Ζημιές) από διακοπείσες δραστηριότητες | 377 | (8.337) |
| Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες | 107.756 | 19.926 |
| Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες) | 255.495 | 255.495 |
| Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες | 0,42 | 0,11 |
| Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – Βασικά και προσαρμοσμένα από διακοπείσες δραστηριότητες | - | 0,03 |
| Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες | 0,42 | 0,08 |

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

Τα προσαρμοσμένα Κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά Κέρδη ανά μετοχή για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021 και 2020, διότι δεν υπήρχαν δυνητικές κοινές μετοχές οι οποίες θα επέφεραν απομείωση των κερδών ανά μετοχή.

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 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020 δεν έχει διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις. Εκτιμάται ότι, τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

Οι χρήσεις 2013 – 2019 της Εταιρείας έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις.

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

Για τα φορολογικά έτη 2015 και επόμενα, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας για τη χρήση 2020 δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις

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

Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Την 30 Ιουνίου 2021 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €16.859 (μη συμπ. ΦΠΑ). Επιπλέον, την 30 Ιουνίου 2021 στον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων ποσού €1.980 (μη συμπ. ΦΠΑ). Τέλος την 30 Ιουνίου 2021 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 2021 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική κατάστασή του.

Δανειακές υποχρεώσεις

Στο πλαίσιο της σύναψης της Εταιρείας με την Alpha Bank A.E. σύμβασης πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό, η Εταιρεία παρείχε ειδική και ανέκκλητη πληρεξουσιότητα, εντολή και δικαίωμα σε δικηγόρους ενεργούντες για την Alpha Bank A.E. ώστε αυτοί να δύνανται να παρίστανται και να εκπροσωπούν την Εταιρεία ενώπιον παντός αρμόδιου δικαστηρίου προς το σκοπό εγγραφής συναινετικής προσημείωσης υποθήκης σε πενήντα τέσσερα (54) ακίνητα της Εταιρείας στην Ελλάδα, υπέρ της Alpha Bank A.E. για ποσό €65.000. Η ισχύς του πληρεξουσίου λήγει αυτόματα, είτε με την πλήρη και ολοκληρωτική εξόφληση του συνόλου των υποχρεώσεων της Εταιρείας υπό την σύμβαση πίστωσης.

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

Στο πλαίσιο δανείου της εταιρείας Flowpulse Ltd., μέτοχο της MHV, με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ., έχει συσταθεί υποθήκη επί των ακινήτων ιδιοκτησίας της εταιρείας CTDC για ποσό €4.400 και κυμαινόμενη επιβάρυνση επί του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας CTDC για ποσό €4.800 υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. Τέλος, η CTDC έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €4.800 για υποχρεώσεις της Flowpulse Ltd που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

Εγγυήσεις

Στο πλαίσιο της από 31 Ιανουαρίου 2018 δανειακής σύμβασης που υπεγράφη μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας Quadratrix Ltd και της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. (Σημείωση 19), η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratrix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €2.450 και μέχρι του ποσού των €875 για υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακές συμβάσεις αλληλόχρεου λογαριασμού της Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων και της RINASCITA A.E., αντίστοιχα, εταιρείες οι οποίες αποτελούν συμμετοχές σε κοινοπραξίες.

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 32: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2021:

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

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

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

Σύμφωνα με την από 23.05.2019 TR1 γνωστοποίηση του νόμου 3556/2007 που υπεβλήθη στην Εταιρεία, η εταιρεία Castlelake Opportunities Partners LLC είναι ο απώτερος μέτοχος της Εταιρείας με ποσοστό 98,15%. Η Castlelake 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:

i. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

| Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|------------|------------|------------|------------|
| | 30.06.2021 | 31.12.2020 | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
| Ανθός Properties A.K.E. | 3 | 2 | 3 | 2 |
| Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Σύνολο | 5 | 4 | 5 | 4 |

| Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|--------------|------------|---------------|------------|
| | 30.06.2021 | 31.12.2020 | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
| Piraeus Tower A.E. (Κοινοπραξία) | 360 | - | 360 | - |
| Panterra A.E. (Κοινοπραξία) | 3.920 | - | 3.920 | - |
| ΕΠ Χανίων Α.Ε. (Κοινοπραξία) | 260 | - | 260 | - |
| RINASCITA A.E. (Κοινοπραξία) | 560 | - | 560 | - |
| Aphrodite Springs Public Limited, θυγατρική της Εταιρείας | - | - | 4.958 | - |
| Lasmane Properties Ltd., θυγατρική της Εταιρείας | - | - | 300 | - |
| I&B Real Estate EAD, θυγατρική της Εταιρείας | - | - | 2.500 | - |
| Σύνολο | 5.100 | - | 12.858 | - |

| Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|------------|------------|---------------|---------------|
| | 30.06.2021 | 31.12.2020 | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
| PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας | - | - | 11.162 | 10.966 |
| Aphrodite Hills Resort Limited, θυγατρική της Εταιρείας | - | - | 20.890 | 20.040 |
| Σύνολο | - | - | 32.052 | 31.006 |

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

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|------------|------------|------------|------------|
| | 30.06.2021 | 31.12.2020 | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
| Εμπορικές υποχρεώσεις | | | | |
| The Aphrodite Tennis and Spa Limited, θυγατρική της Εταιρείας | - | - | 10 | - |
| Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους | - | - | - | - |
| Σύνολο | - | - | 10 | - |

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|------------------------------------|------------|--------------|------------|------------|
| | 30.06.2021 | 31.12.2020 | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
| Λοιπές υποχρεώσεις | | | | |
| Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους | 770 | 2.151 | 471 | 931 |
| Σύνολο | 770 | 2.151 | 471 | 931 |

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|------------------------------------|--------------|--------------|------------|------------|
| | 30.06.2021 | 31.12.2020 | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
| Δανειακές υποχρεώσεις | | | | |
| Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους | 1.292 | 1.264 | - | - |
| Σύνολο | 1.292 | 1.264 | - | - |

| ii. Έσοδα από μισθώματα | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|----------------|------------|----------------|------------|
| | Από 01.01. έως | | Από 01.01. έως | |
| | 30.06.2021 | 30.06.2020 | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
| Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε., Ήρινα | - | - | 1 | - |
| Κτηματική Α.Ε., ΗΛΔΗΜ Μ.ΙΚΕ και ΜΙΛΟΡΑ Μ.ΙΚΕ, θυγατρικές της Εταιρείας | - | - | - | - |
| Ανθός Properties Α.Κ.Ε. | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους | 2 | 1 | 2 | 1 |
| Σύνολο | 4 | 3 | 5 | 3 |

| iii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | Από 01.01. έως | | Από 01.01. έως | |
| | 30.06.2021 | 30.06.2020 | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
| Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους | 3.393 | 2.301 | 2.696 | 1.081 |
| Σύνολο | 3.393 | 2.301 | 2.696 | 1.081 |

iv. Λοιπά έσοδα

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|----------------|------------|----------------|--------------|
| | Από 01.01. έως | | Από 01.01. έως | |
| | 30.06.2021 | 30.06.2020 | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
| I&B Real Estate EAD, θυγατρική της Εταιρείας | - | - | 2.500 | 2.000 |
| Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας | - | - | - | 3.100 |
| Σύνολο | - | - | 2.500 | 5.100 |

v. Λοιπά έξοδα

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|----------------|------------|----------------|------------|
| | Από 01.01. έως | | Από 01.01. έως | |
| | 30.06.2021 | 30.06.2020 | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
| The Aphrodite Tennis and Spa Limited, θυγατρική της Εταιρείας | - | - | 10 | - |
| Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. | - | 350 | - | 350 |
| Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους | 205 | 175 | - | - |
| Σύνολο | 205 | 525 | 10 | 350 |

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

vi. Έσοδα από τόκους

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|------------------------------|------------|------------------------------|--------------|
| | Από 01.01. έως 30.06.2021 | 30.06.2020 | Από 01.01. έως 30.06.2021 | 30.06.2020 |
| PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας | - | - | 196 | 197 |
| Aphrodite Hills Resort Limited, θυγατρική της Εταιρείας | - | - | 852 | 857 |
| Σύνολο | - | - | 1.048 | 1.054 |

vii. Χρηματοοικονομικά έξοδα

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|------------------------------------|------------------------------|------------|------------------------------|------------|
| | Από 01.01. έως 30.06.2021 | 30.06.2020 | Από 01.01. έως 30.06.2021 | 30.06.2020 |
| Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους | 60 | 54 | - | - |
| Σύνολο | 60 | 54 | - | - |

viii. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 30.06.2021 | 31.12.2020 | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
| Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής | 1.422 | 709 | 1.406 | 703 |
| Λοιπές υποχρεώσεις προς μέλη Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατα στελέχη | 3.906 | 2.785 | 3.526 | 2.285 |
| Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία | 25 | 22 | 25 | 22 |
| Σύνολο | 5.353 | 3.516 | 4.957 | 3.010 |

ix. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|
| | Από 01.01. έως 30.06.2021 | 30.06.2020 | Από 01.01. έως 30.06.2021 | 30.06.2020 |
| Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών | 2.933 | 4.623 | 2.553 | 4.280 |
| Σύνολο | 2.933 | 4.623 | 2.553 | 4.280 |

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. (Σημείωση 19), 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.

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €2.450 και μέχρι του ποσού των €875 για υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακές συμβάσεις αλληλόχρεου λογαριασμού της Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων και της RINASCITA A.E., αντίστοιχα, εταιρείες οι οποίες αποτελούν συμμετοχές σε κοινοπραξίες.

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

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

xi. Μέρισμα από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης

Κατά την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021 η εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited έλαβε ποσό €95 ως μέρισμα από την εταιρεία Aphrodite Hills Pantoroleion Ltd. στην οποία συμμετέχει με ποσοστό 45% (εξαμηνιαία περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2020: Μηδέν).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 33: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Την 2 Ιουλίου 2021 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την έκδοση «πράσινου» κοινού ομολογιακού δανείου ποσού έως €300.000, με ελάχιστο ποσό τα €250.000, διάρκεια επτά (7) έτη και διάθεση των ομολογιών μέσω δημόσιας προσφοράς στην Ελλάδα και την εισαγωγή των ομολογιών προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Σκοπός της έκδοσης είναι κυρίως η χρηματοδότηση αιφόρων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία καθώς και η αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται με ακίνητο το οποίο έχει αναπτυχθεί με βάση τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, σύμφωνα με τα κριτήρια του Green Bond Framework που έχει εκπονήσει η Εταιρεία επί τη βάσει των Green Bond Principles του οργανισμού International Capital Market Association (ICMA) (έκδοση Ιουνίου 2018) και εντός του πλαισίου που διαγράφει το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, ως εκάστοτε ισχύει. Από τη δημόσια προσφορά, η οποία ολοκληρώθηκε την 16 Ιουλίου 2021, διατέθηκαν 300.000 άυλες κοινές ανώνυμες ομολογίες της Εταιρείας με ονομαστική αξία €1.000 εκάστη με συνέπεια την άντληση κεφαλαίων ύψους €300.000, τα οποία εκταμιεύθηκαν την 20 Ιουλίου 2021. Το επιτόκιο των ομολογιών ανέρχεται σε 2,3% ετησίως. Σύμφωνα με τους όρους του εν λόγω δανείου την 29 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην ολική αποπληρωμή του από 20.02.2018 Ομολογιακού Δανείου ποσού €55.977.

Την 5 Ιουλίου 2021 η εταιρεία Picasso Fund έλαβε έγκριση από το αρμόδιο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα για την παράταση της λήξης των δανειακών της υποχρεώσεων, τα οποία έληγαν την 30 Ιουνίου 2021, έως την 31 Δεκεμβρίου 2022, με ημερομηνία ισχύος την 30 Ιουνίου 2021.

Την 6 Ιουλίου 2021 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη μείωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό €74.093 με μείωση της ονομαστικής αξίας έκαστης εκ των 255.494.534 κοινών, ονομαστικών, με δικαίωμα ψήφου μετοχών της Εταιρείας από €3,00 σε €2,71 ανά μετοχή με σκοπό την επιστροφή κεφαλαίου με καταβολή μετρητών στους μετόχους.

Την 15 Ιουλίου 2021 η θυγατρική εταιρεία Prodea Immobiliare απέκτησε ξενοδοχειακή μονάδα 4* στο Μιλάνο, Ιταλία, συνολικής επιφάνειας 16 χιλ. τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €9.500 ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €9.110.

Την 16 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία υπέγραψε συμβόλαιο για την απόκτηση ενός ακινήτου με βιομηχανική και αποθηκευτική χρήση στα Οινόφυτα, Βοιωτία, συνολικής επιφάνειας 28,2 χιλ. τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση ανήλθε σε €8.250 ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €8.288. Η απόκτηση του ακινήτου ολοκληρώθηκε την 5 Αυγούστου 2021.

Την 23 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία απέκτησε το υπολειπόμενο 51% των μετοχών της εταιρείας Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων. Το τίμημα για την απόκτηση ανήλθε σε €15.324. Με την ολοκλήρωση της απόκτησης, η Εταιρεία κατέχει το 100% των μετοχών της Panterra A.E.

Την 23 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας New Metal Expert M.IKE για την οποία η Εταιρεία είχε υπογράψει προσύμφωνο την 1 Ιουνίου 2020. Η εταιρεία είναι ιδιοκτήτρια δύο μισθωμένων Κέντρων Αποθήκευσης και Διανομής, συνολικής επιφάνειας 23,8 χιλ. τ.μ., στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το τίμημα για την απόκτηση ανήλθε σε €12.449.

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

Την 29 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη ομολογιακού δανείου ποσού έως €280.000 με την Άλφα Τράπεζα Α.Ε. Το δάνειο είναι διάρκειας 6 ετών με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,55% ετησίως. Το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων, για την εξυπηρέτηση γενικών επιχειρηματικών αναγκών της Εταιρείας και για την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων. Την 23 Σεπτεμβρίου 2021 εκταμιεύθηκε ποσό €222.000, εκ των οποίων ποσό €170.357 χρησιμοποιήθηκε την ίδια ημέρα για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων.

Την 29 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη ομολογιακού δανείου ποσού έως €100.000 με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. Το δάνειο είναι διάρκειας 5 ετών με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,5% ετησίως. Το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί για την εξυπηρέτηση γενικών επιχειρηματικών αναγκών της Εταιρείας και για την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων. Την 6 Αυγούστου 2021 εκταμιεύθηκε ποσό €54.000.

Την 6 Αυγούστου 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης για την απόκτηση του 35% των μετοχών των εταιρειών ΟΥΡΑΝΙΑ Επενδυτική Μ.ΑΕ και IQ HUB Μ.ΑΕ. Η εταιρεία Ουρανία Επενδυτική Μ.ΑΕ είναι ιδιοκτήτρια οικοπέδων στη Θεσσαλονίκη στα οποία θα ανεγερθεί βιοκλιματικό συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 16,7 χιλ. τ.μ. περίπου. Η εταιρεία IQ HUB Μ.ΑΕ. είναι ιδιοκτήτρια οικοπέδου στο Μαρούσι στο οποίο θα ανεγερθεί βιοκλιματικό συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 7,9 χιλ. τ.μ. περίπου. Η ολοκλήρωση της μεταβίβασης των μετοχών θα ολοκληρωθεί μετά την πλήρωση συγκεκριμένων αναβλητικών αιρέσεων που προβλέπονται στη σύμβαση.

Την 11 Αυγούστου 2021 ολοκληρώθηκε η πώληση του 15% της συμμετοχής της Εταιρείας στην Aphrodite Hills Resort Limited. Το συνολικό τίμημα για τη μεταβίβαση του 15% της συμμετοχής και τη μεταβίβαση της αναλογίας του δανείου μετόχου (15%) ανήλθε σε €8.000, εκ των οποίων ποσό €1.452 εισπράχθηκε την ίδια ημέρα, ποσό €1.452 θα εισπραχθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στην σύμβαση αγοραπωλησίας, και ποσό €5.095 αφορά στη μεταβίβαση του 15% του δανείου μετόχου.

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