



Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων
σε Ακίνητη Περιουσία

Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική
Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση
περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2021

ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2021

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	3
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων – 9 μηνών.....	4
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων – 9 μηνών	5
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων – 3 μηνών.....	6
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων – 3 μηνών	7
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος	8
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία.....	9
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος	10
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών – Εταιρεία.....	11
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες	12
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών.....	13
2.1: Βάση σύνταξης των ανέλεγκτων ενδιάμεσων συνοπτικών εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων	13
2.2: Ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες για τις επιπτώσεις του COVID-19 – Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας	13
2.3: Πληροφορίες για τις επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης	16
2.4: Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ.....	17
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	20
3.1: Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	20
3.2: Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων	20
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων.....	21
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας	21
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα	26
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία.....	37
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Απόκτηση θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις)	39
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχές σε θυγατρικές	41
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες	44
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις.....	45
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	46
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Δεσμευμένες Καταθέσεις.....	47
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων και διακοπείσες δραστηριότητες	47
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο	49
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Αποθεματικά.....	49
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Λοιπά Ίδια Κεφάλαια	50
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Μη ελέγχουσες συμμετοχές	50
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Δανειακές Υποχρεώσεις	51
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις.....	55
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους	55
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Μερίσματα ανά Μετοχή	56
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Κύκλος Εργασιών	56
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Χρηματοοικονομικά Έξοδα	57
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Φόροι	57
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Κέρδη ανά Μετοχή.....	58
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις.....	58
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη.....	60
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	63

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

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	2.148.484	1.918.015	1.370.418	1.332.779
Συμμετοχές σε θυγατρικές	9	-	-	424.439	378.716
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	122.440	15.995	106.260	11.924
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	10.683	10.929	10.491	10.740
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		26	51	26	51
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		32.953	20.519	42.747	47.997
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		2.314.586	1.965.509	1.954.381	1.782.207
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	11	100.204	76.182	106.437	68.614
Αποθέματα		33.794	-	4.517	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	370.788	104.842	328.064	73.243
Δεσμευμένες καταθέσεις	13	4.282	81.069	4.282	81.069
		509.068	262.093	443.300	222.926
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	14	52.325	221.800	2.610	63.906
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		561.393	483.893	445.910	286.832
Σύνολο ενεργητικού		2.875.979	2.449.402	2.400.291	2.069.039
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	15	692.390	766.484	692.390	766.484
Υπέρ το άρτιο	15	15.890	15.890	15.970	15.970
Αποθεματικά	16	360.538	355.484	358.927	354.263
Λοιπά ίδια κεφάλαια	17	-	(7.403)	-	-
Κέρδη εις νέον		303.392	235.232	204.397	161.683
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		1.372.210	1.365.687	1.271.684	1.298.400
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	18	128.694	37.612	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.500.904	1.403.299	1.271.684	1.298.400
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	19	1.110.667	299.017	967.932	249.780
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		350	323	350	323
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	21	13.412	13.349	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		5.797	6.134	3.996	3.911
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.130.226	318.823	972.278	254.014
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	137.887	29.505	100.237	19.901
Δανειακές υποχρεώσεις	19	106.185	602.838	55.546	495.729
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		777	1.072	546	995
		244.849	633.415	156.329	516.625
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	14	-	93.865	-	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		244.849	727.280	156.329	516.625
Σύνολο υποχρεώσεων		1.375.075	1.046.103	1.128.607	770.639
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		2.875.979	2.449.402	2.400.291	2.069.039

Αθήνα, 30 Νοεμβρίου 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

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Σημείωση	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
		30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Κύκλος Εργασιών	23	98.498	102.069	70.655	77.530
		98.498	102.069	70.655	77.530
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	57.384	(8.564)	48.099	170
Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης		146	133	128	133
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(11.022)	(5.639)	(6.461)	(2.910)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας		(7.469)	(7.401)	(5.078)	(5.695)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(5.899)	(10.049)	(5.764)	(9.949)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(417)	(325)	(396)	(306)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		-	4	-	-
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		(692)	(2.035)	(338)	(437)
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		-	-	(671)	-
Κέρδος από πώληση συμμετοχών	9	-	-	19.168	-
Κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική		321	-	6.932	-
Λοιπά έσοδα		1.570	617	3.288	8.916
Λοιπά έξοδα		(7.700)	(4.814)	(3.864)	(3.571)
Εταιρική Υπευθυνότητα		(311)	(414)	(311)	(414)
Λειτουργικά Κέρδη		124.409	63.582	125.387	63.467
Αναλογία κερδών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	18.720	2.738	-	-
Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών	8	8.846	-	-	-
Έσοδα από τόκους		511	97	1.744	1.672
Χρηματοοικονομικά έξοδα	24	(28.754)	(23.460)	(24.102)	(19.501)
Κέρδη προ φόρων		123.732	42.957	103.029	45.638
Φόροι	25	(1.969)	(1.712)	(1.486)	(1.525)
Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		121.763	41.245	101.543	44.113
Διακοπείσες δραστηριότητες					
Κέρδη / (Ζημίες) από διακοπείσες δραστηριότητες	14	6.466	(14.225)	-	-
Κέρδη περιόδου		128.229	27.020	101.543	44.113
Αναλογούνται σε:					
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		1.911	(4.368)	-	-
Μετόχους της Εταιρείας		126.318	31.388	101.543	44.113
		128.229	27.020	101.543	44.113
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	30	0,47	0,16		
Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από διακοπείσες δραστηριότητες	30	0,02	(0,04)		
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες	30	0,49	0,12		

Αθήνα, 30 Νοεμβρίου 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 30.09.2021	30.09.2020	Από 01.01. έως 30.09.2021	30.09.2020
Κέρδη περιόδου	128.229	27.020	101.543	44.113
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	54	88	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	54	88	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) περιόδου	54	(1.230)	-	144
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	128.283	25.790	101.543	44.257
Αναλογούνται σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	1.911	(4.953)	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	126.372	30.743	101.543	44.257
	128.283	25.790	101.543	44.257
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) περιόδου αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας προερχόμενα από:				
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	119.407	41.527	101.543	44.257
Διακοπείσεις δραστηριότητες	6.965	(10.784)	-	-
	126.372	30.743	101.543	44.257

Αθήνα, 30 Νοεμβρίου 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 Σεπτεμβρίου 2021



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

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Όμιλος Από 01.07. έως		Εταιρεία Από 01.07. έως	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Κύκλος Εργασιών	33.600	33.912	23.863	25.748
	33.600	33.912	23.863	25.748
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	117	(3.082)	(696)	(1.139)
Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης	130	133	130	133
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(3.644)	(1.720)	(1.688)	(840)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.676)	(2.456)	(1.749)	(1.820)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(1.406)	(1.502)	(1.340)	(1.469)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(141)	(127)	(132)	(121)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	2	-	-
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	92	(1.205)	(214)	(333)
Κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική	321	-	6.932	-
Λοιπά έσοδα	457	168	788	3.815
Λοιπά έξοδα	(2.079)	(851)	(1.399)	(769)
Εταιρική Υπευθυνότητα	(147)	(60)	(147)	(60)
Λειτουργικά Κέρδη	24.624	23.212	24.348	23.145
Αναλογία κερδών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	2.000	(929)	-	-
Έσοδα από τόκους	502	44	689	581
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(13.329)	(8.535)	(11.561)	(7.253)
Κέρδη προ φόρων	13.797	13.792	13.476	16.473
Φόροι	(825)	(663)	(534)	(519)
Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	12.972	13.129	12.942	15.954
Διακοπείσες δραστηριότητες				
Ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες	6.787	(2.600)	-	-
Κέρδη περιόδου	19.759	10.529	12.942	15.954
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	1.197	11.462	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	18.562	(933)	12.942	15.954
	19.759	10.529	12.942	15.954
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	0,05	0,05		
Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από διακοπείσες δραστηριότητες	0,02	(0,01)		
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες	0,07	0,04		

Αθήνα, 30 Νοεμβρίου 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 01.07. έως 30.09.2021	30.09.2020	Από 01.07. έως 30.09.2021	30.09.2020
Κέρδη περιόδου	19.759	10.529	12.942	15.954
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες):				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Αποθεματικό αναπροσαρμογής	-	-	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	-	-	-	-
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Συναλλαγματικές διαφορές	20	28	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	20	28	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) περιόδου	20	28	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	19.779	10.557	12.942	15.954
Αναλογούνται σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	1.197	(933)	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	18.582	11.490	12.942	15.954
	19.779	10.557	12.942	15.954
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) περιόδου αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας προερχόμενα από:				
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	11.994	13.060	12.942	15.954
Διακοπείσες δραστηριότητες	6.588	(1.570)	-	-
	18.582	11.490	12.942	15.954

Αθήνα, 30 Νοεμβρίου 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 Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος
για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 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	-	-	(645)	-	-	(645)	(585)	(1.230)
Κέρδη / Ζημίες περιόδου	-	-	-	-	31.388	31.388	(4.368)	27.020
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) μετά από φόρους	-	-	(645)	-	31.388	30.743	(4.953)	25.790
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	8.614	-	(8.614)	-	-	-
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 Σεπτεμβρίου 2020	766.484	15.890	355.500	(7.403)	244.811	1.375.282	37.536	1.412.818
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	-	-	54	-	-	54	-	54
Κέρδη περιόδου	-	-	-	-	126.318	126.318	1.911	128.229
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	54	-	126.318	126.372	1.911	128.283
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	5.000	-	(5.000)	-	-	-
Μερίσματα χρήσης 2020	-	-	-	-	(54.165)	(54.165)	-	(54.165)
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(74.094)	-	-	-	-	(74.094)	-	(74.094)
Απόσβεση δικαιώματος πώλησης μετοχών μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	7.403	-	7.403	-	7.403
Μερική Πώληση θυγατρικής	-	-	-	-	30	30	55.920	55.950
Εξαγορές μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	1.363	1.363	(6.072)	(4.709)
Συναλλαγές με μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	(386)	(386)	386	-
Απόκτηση θυγατρικών	-	-	-	-	-	-	38.735	38.735
Αύξηση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	-	202	202
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2021	692.390	15.890	360.538	-	303.392	1.372.210	128.694	1.500.904

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 63 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία
για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 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	-	-	-	44.113	44.113
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	144	44.113	44.257
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	8.289	(8.289)	-
Μερίσματα χρήσης 2019	22	-	-	(75.371)	(75.371)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2020	766.484	15.970	354.278	177.482	1.314.214
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	766.484	15.970	354.263	161.683	1.298.400
Κέρδη περιόδου	-	-	-	101.543	101.543
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	101.543	101.543
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	4.664	(4.664)	-
Μερίσματα χρήσης 2020	22	-	-	(54.165)	(54.165)
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	15	(74.094)	-	-	(74.094)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2021	692.390	15.970	358.927	204.397	1.271.684

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 63 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος
για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2021



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

	Σημείωση	Από 01.01. έως	
		30.09.2021	30.09.2020
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		123.732	42.957
Ζημίες προ φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες		6.316	(14.591)
<i>Προσαρμογές για:</i>			
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		28	24
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	728	3.641
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(57.364)	9.618
- Έσοδα από τόκους		(511)	(97)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	14,24	29.864	25.723
- Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		-	(4)
- Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		835	2.010
- Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		1.023	5.444
- Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης		(146)	(133)
- Κέρδος από πώληση συμμετοχών		(6.350)	-
- Κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική		(321)	-
- Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών		(8.846)	-
- Αναλογία κερδών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες		(18.806)	(2.737)
- Λοιπά		1	(60)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- Αύξηση απαιτήσεων		(26.446)	(8.048)
- (Αύξηση) / Μείωση αποθεμάτων		(9.723)	2.687
- Αύξηση υποχρεώσεων		16.495	17.943
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		50.509	84.377
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(20.600)	(20.250)
Καταβληθείς φόρος		(2.281)	(2.339)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		27.628	61.788
Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	6	(29.038)	(31.518)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(15.116)	(5.933)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων		64.284	63.390
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(473)	(1.939)
Πωλήσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		-	13
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων		(8.620)	(7.033)
Πωλήσεις θυγατρικών	9	19.194	-
Απόκτηση θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)	8	5.205	-
Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες		-	(918)
Απόκτηση επιπλέον ποσοστού σε θυγατρικές		(20.033)	-
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες		(66.611)	-
Μερίσματα εισπραχθέντα από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης		135	13
Τόκοι εισπραχθέντες		16	95
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες		(51.057)	16.170
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μείωση δεσμευμένων καταθέσεων	13	80.995	-
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών		202	24
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λουπών δανειακών υποχρεώσεων	19	602.439	174.290
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λουπών δανειακών υποχρεώσεων		(10.815)	(304)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης		(332.904)	(73.192)
Μερίσματα πληρωθέντα	22	(54.636)	(78.477)
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες		285.281	22.341
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		261.852	100.299
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		108.973	71.174
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα		(37)	8
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου		370.788	171.481

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 63 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

		Από 01.01. έως	
	Σημείωση	30.09.2021	30.09.2020
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		103.029	45.637
<i>Προσαρμογές για:</i>			
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		28	24
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	396	306
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(48.099)	(170)
- Έσοδα από τόκους		(1.744)	(1.672)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	24	24.102	19.501
- Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		338	437
- Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		671	-
- Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης		(128)	(133)
- Κέρδος από πώληση συμμετοχών	9	(19.168)	-
- Κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική		(6.932)	-
- Λοιπά		14	-
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(29.923)	640
- Αύξηση αποθεμάτων		(4.517)	-
- Αύξηση υποχρεώσεων		6.379	11.522
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		24.446	76.092
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(16.101)	(17.064)
Καταβληθείς φόρος		(1.936)	(1.977)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		6.409	57.051
Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	6	(11.931)	(31.518)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(1.260)	(1.717)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων		64.237	63.390
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(121)	(1.084)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων		(8.620)	(7.033)
Εισπράξεις από πώληση θυγατρικών	9	22.402	-
Απόκτηση επιπλέον ποσοστού σε θυγατρικές		(4.709)	-
Απόκτηση συμμετοχών σε θυγατρικές		(19.118)	-
Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες		-	(918)
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες	9	(89.065)	(12.036)
Τόκοι εισπραχθέντες		13	76
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες		(48.172)	9.160
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μείωση δεσμευμένων καταθέσεων	13	80.995	-
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	19	601.000	173.150
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		(10.430)	(296)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης		(320.816)	(65.462)
Καταβληθέντα μερίσματα	22	(54.165)	(75.371)
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες		296.584	32.021
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		254.821	98.232
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		73.243	31.825
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου		328.064	130.057

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 63 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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 Σεπτεμβρίου 2021 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 40 και 39 άτομα, αντίστοιχα (30 Σεπτεμβρίου 2020: 638 άτομα για τον Όμιλο και 38 άτομα για την Εταιρεία). Την 30 Σεπτεμβρίου 2020 ο Όμιλος περιλαμβάνει 599 άτομα των εταιρειών Aphrodite Hills Resort Limited και The Cyprus Tourism Development Company Limited, 100% θυγατρική της MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited (εφεξής «MHV»), οι οποίες την 30 Σεπτεμβρίου 2021 αποτελούν συμμετοχές σε κοινοπραξίες (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

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

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

Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση του Ομίλου και της Εταιρείας για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 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 Σεπτεμβρίου 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 ενώ τα αποτελέσματα της για το πρώτο τρίμηνο του 2021 έχουν παρουσιαστεί ως διακοπείσες δραστηριότητες. Επιπλέον την 11 Αυγούστου 2021 η ΑΗ τέθηκε υπό κοινό έλεγχο ενώ τα αποτελέσματα της έως την ως άνω ημερομηνία 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 9,6% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων του Ομίλου την 30 Σεπτεμβρίου 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 65,7% περίπου των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα την 30 Σεπτεμβρίου 2021, δεν επηρεάστηκαν από τον COVID-19.

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

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 παρέμεναν κλειστές με κρατική εντολή, η υποχρεωτική μείωση ανερχόταν 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 Ιούλιο 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 εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2021 ανέρχεται σε €2.056 για τον Όμιλο και €1.261 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 εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2021, ποσού €1.359 για τον Όμιλο και €1.265 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 εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2021, τα αποτελέσματα των εταιρειών MHV και AH εμφανίζονται στις διακοπείσες δραστηριότητες μέχρι τις ημερομηνίες που τέθηκαν σε κοινό έλεγχο.

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 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 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 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 συμπίεση 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 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.

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

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 και διάθεση των ομολογιών μέσω δημόσιας προσφοράς στην Ελλάδα. Την 16 Ιουλίου 2021 ολοκληρώθηκε η δημόσια προσφορά και διατέθηκαν 300.000 άυλες κοινές ανώνυμες ομολογίες της Εταιρείας με ονομαστική αξία €1.00 εκάστη (Σημείωση 19). Επιπλέον η Εταιρεία εντός του Ιουλίου 2021 προέβη στη σύναψη ομολογιακών συμβάσεων ποσού έως €280.000 με την Άλφα Τράπεζα Α.Ε. και ποσού έως €100.000 με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (Σημείωση 19). Τέλος 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 65,7% περίπου 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 εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2021, λόγω της πανδημίας, ανέρχεται σε €2.056 για τον Όμιλο και €1.261 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 εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2021, ποσού €1.359 για τον Όμιλο και €1.265 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 Πληροφορίες για τις επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης

Η παγκόσμια ενεργειακή κρίση του 2021 χαρακτηρίζεται από τη συνεχιζόμενη έλλειψη ενέργειας σε όλον τον κόσμο, αλλά και την αλματώδη αύξηση των τιμών της. Η Ελλάδα γνώρισε σημαντική αύξηση στην τιμή του ηλεκτρικού ρεύματος και η τιμή του φυσικού αερίου βρίσκεται στο υψηλότερο επίπεδο όλων των εποχών.

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

Την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2021 η δραστηριότητα και τα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας δεν έχουν επηρεαστεί από την ενεργειακή κρίση. Η Διοίκηση βρίσκεται σε φάση αναμονής και αξιολογεί την κατάσταση.

2.4. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ

2.4.1. 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.
- **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.

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

2.4.2. 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 διακανονήσει 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.
- **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.

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

- **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 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.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς, πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, δεσμευμένες καταθέσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, 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 Σεπτεμβρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020, αντίστοιχα:

30 Σεπτεμβρίου 2021	Αποτίμηση με βάση			
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Υποχρεώσεις				
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	1.216.852	1.216.852

31 Δεκεμβρίου 2020	Αποτίμηση με βάση			
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Υποχρεώσεις				
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.

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

Κατά την 30 Σεπτεμβρίου 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 οικόπεδα 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 2021 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 Σεπτεμβρίου 2021 και 30 Σεπτεμβρίου 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 Σεπτεμβρίου 2021	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από μισθώματα	18.661	26.548	47.089	4.801	97.099
Λοιπά	816	40	155	388	1.399
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	19.477	26.588	47.244	5.189	98.498
Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης	-	128	-	18	146
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	10.232	10.193	35.655	1.304	57.384
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(4.751)	(1.769)	(9.043)	(2.928)	(18.491)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(441)	-	(5)	(197)	(643)
Λοιπά έσοδα	836	-	639	1	1.476
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	25.353	35.140	74.490	3.387	138.370
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					415
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(14.376)
Λειτουργικά Κέρδη					124.409
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					511
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					(24.207)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.145)	-	(1.626)	(1.776)	(4.547)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα					27.566
Κέρδη προ φόρων					123.732
Αναβαλλόμενοι Φόροι	(50)	(2)	352	(302)	(2)
Μη κατανεμημένοι Φόροι					(1.967)
Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες					121.763
Κατανεμημένα κέρδη/(ζημίες) από διακοπείσες δραστηριότητες	193	-	(5)	7.783	7.971
Μη κατανεμημένες ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες					(1.505)
Κέρδη περιόδου					128.229
Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Σεπτεμβρίου 2021					
Ενεργητικό	479.854	449.250	1.080.290	281.169	2.290.563
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					585.416
Σύνολο ενεργητικού					2.875.979
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 30 Σεπτεμβρίου 2021					
Υποχρεώσεις	47.811	2.837	105.631	72.750	229.029
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					1.146.046
Σύνολο υποχρεώσεων					1.375.075
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 30 Σεπτεμβρίου 2021	60.171	11	92.750	43.640	196.572

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

Περίοδος που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2020	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από μισθώματα	16.329	29.044	50.846	5.850	102.069
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	16.329	29.044	50.846	5.850	102.069
Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης	-	133	-	-	133
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	(1.412)	719	(7.012)	(859)	(8.564)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.847)	(1.832)	(6.359)	(2.002)	(13.040)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(698)	-	(428)	(909)	(2.035)
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	11.372	28.064	37.047	2.080	78.563
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					621
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(15.602)
Λειτουργικά Κέρδη					63.582
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					97
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					(17.062)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.249)	-	(1.801)	(3.348)	(6.398)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα					2.738
Κέρδη προ φόρων					42.957
Αναβαλλόμενοι Φόροι	21	(6)	(189)	268	94
Μη κατανεμημένοι Φόροι					(1.806)
Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες					41.245
Κατανεμημένες ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες	(411)	-	-	513	102
Μη κατανεμημένες ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες					(14.327)
Κέρδη περιόδου					27.020
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 Σεπτεμβρίου 2021	Ελλάδα	Ιταλία	Κύπρος	Λοιπές χώρες	Σύνολο
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από μισθώματα	70.571	13.678	7.536	5.314	97.099
Λοιπά	1.399	-	-	-	1.399
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	71.970	13.678	7.536	5.314	98.498
Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης	128	18	-	-	146
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	58.613	7	(1.186)	(50)	57.384
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(11.717)	(4.586)	(1.983)	(205)	(18.491)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(1.346)	(38)	741	-	(643)
Λοιπά έσοδα	-	1.433	43	-	1.476
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	117.648	10.512	5.151	5.059	138.370
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					415
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(14.376)
Λειτουργικά Κέρδη					124.409
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					511
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					(24.207)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(3.671)	-	-	(876)	(4.547)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα					27.566
Κέρδη προ φόρων					123.732
Αναβαλλόμενοι Φόροι	-	-	254	(256)	(2)
Μη κατανεμημένοι Φόροι					(1.967)
Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες					121.763
Κατανεμημένα κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες			7.971	-	7.971
Μη κατανεμημένες ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες					(1.505)
Κέρδη περιόδου					128.229
Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Σεπτεμβρίου 2021					
Ενεργητικό	1.552.340	398.451	236.458	103.314	2.290.563
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					585.416
Σύνολο ενεργητικού					2.875.979
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 30 Σεπτεμβρίου 2021					
Υποχρεώσεις	160.058	21.992	8.909	38.070	229.029
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					1.146.046
Σύνολο υποχρεώσεων					1.375.075
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 30 Σεπτεμβρίου 2021	57.123	138.404	1.041	4	196.572

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

Περίοδος που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2020	Ελλάδα	Ιταλία	Κύπρος	Λουιτές χώρες	Σύνολο
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από μισθώματα	79.000	9.629	8.153	5.287	102.069
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	79.000	9.629	8.153	5.287	102.069
Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης	133	-	-	-	133
Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	2.236	(9.237)	(866)	(697)	(8.564)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(8.752)	(1.772)	(2.410)	(106)	(13.040)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(496)	(225)	(1.314)	-	(2.035)
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών) τομέων	72.121	(1.605)	3.563	4.484	78.563
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					621
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(15.602)
Λειτουργικά Κέρδη					63.582
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					97
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					(17.062)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(5.435)	-	-	(963)	(6.398)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα					2.738
Κέρδη προ φόρων					42.957
Αναβαλλόμενοι Φόροι	-	-	173	(79)	94
Μη κατανεμημένοι Φόροι					(1.806)
Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες					41.245
Κατανεμημένο κέρδος από διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	102	-	102
Μη κατανεμημένες ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες					(14.327)
Κέρδη περιόδου					27.020
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 Σεπτεμβρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020 αποτελούνται κυρίως από δανειακές υποχρεώσεις συνολικού ύψους €1.061.165 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 εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2021 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €40.445, ήτοι 41,7% (εννεάμηνη περίοδος που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2020: €45.657, ήτοι 44,7%).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	1.918.015	2.090.040	1.332.779	1.437.264
Προσθήκες:				
- Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	41.447	32.208	11.940	32.208
- Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων (Σημείωση 8)	105.610	-	-	-
- Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	34.583	1.550	-	-
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	14.932	9.567	1.260	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	(21.079)	(132.429)	(21.050)	(132.429)
- Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 14)	(2.925)	(67.826)	(2.610)	-
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	57.901	(5.267)	48.099	299
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	2.148.484	1.918.015	1.370.418	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 Σεπτεμβρίου 2021 ποσού €57.384 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 €64) 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. Η συναλλαγή αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 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 15 Ιουλίου 2021 η θυγατρική εταιρεία Prodea Immobiliare S.r.L. απέκτησε ξενοδοχειακή μονάδα 4* στο Μιλάνο, Ιταλία, συνολικής επιφάνειας 16 χιλ. τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €9.500 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €387) ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €9.110.

Την 23 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία απέκτησε το υπολειπόμενου 51% των μετοχών της εταιρείας Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων (εφεξής «Panterra»). Με την ολοκλήρωση της απόκτησης, η Εταιρεία κατέχει το 100% των μετοχών της Panterra. Η Panterra έχει στην ιδιοκτησία της δύο υπό ανέγερση κτήρια γραφείων επί των οδών Λεωφόρου Συγγρού, Λαγουμιτζή και Ευρυδάμαντος στην Αθήνα, για το ένα εκ των οποίων έχει υπογραφεί δεσμευτικό προσύμφωνο για την πώληση του (απόθεμα) ενώ το δεύτερο είναι επενδυτικό ακίνητο. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της Panterra υπολογίστηκε με βάση την καθαρή θέση της εταιρείας και ανήλθε σε €15.324 (Σημείωση 8), λαμβάνοντας υπ' όψιν το συμφωνηθέν τίμημα για το επενδυτικό ακίνητο το οποίο ανήλθε σε €20.029. Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €21.087.

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

Την 23 Ιουλίου 2021 ολοκληρώθηκε η απόκτηση συγκροτήματος δύο μισθωμένων Κέντρων Αποθήκευσης και Διανομής στον Ασπρόπυργο Αττικής, μέσω της απόκτηση του 100% των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας «New Metal Expert Μ.ΙΚΕ» (εφεξής «New Metal») για την οποία η Εταιρεία είχε υπογράψει προσύμφωνο την 1 Ιουνίου 2020. Η συνολική τους επιφάνεια ανέρχεται σε 23,8 χιλ. τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της New Metal υπολογίστηκε με βάση την καθαρή θέση της εταιρείας και ανήλθε σε €12.438 (Σημείωση 8) λαμβάνοντας υπ' όψιν το συμφωνηθέν τίμημα για τα ακίνητα το οποίο ανήλθε σε €14.554. Η εύλογη αξία των ακινήτων κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €16.157.

Την 5 Αυγούστου ολοκληρώθηκε η απόκτηση ενός ακινήτου με βιομηχανική και αποθηκευτική χρήση στα Οινόφυτα, Βοιωτία, συνολικής επιφάνειας 28,2 χιλ. τ.μ για το οποίο η Εταιρεία είχε υπογράψει συμβόλαιο την 16 Ιουλίου 2021. Το τίμημα για την απόκτηση ανήλθε σε €8.250 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €140) ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €8.288.

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 25,2 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 14,3 χιλ. τ.μ. περίπου. Η μεταβίβαση των μετοχών ολοκληρώθηκε την 6 Οκτωβρίου 2021 (Σημείωση 29).

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 Σεπτεμβρίου 2021 ενώ ποσό €8.778 καταχωρήθηκε στις εμπορικές απαιτήσεις στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας της 30 Σεπτεμβρίου 2021 (Σημείωση 11). Επιπλέον, την 30 Σεπτεμβρίου η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της στην Ελλάδα. Το συνολικό τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €2.400 και η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €2.270. Το συνολικό τίμημα εισπράχθηκε την 1 Οκτωβρίου 2021 και την 30 Σεπτεμβρίου 2021 καταχωρήθηκε στις εμπορικές απαιτήσεις στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας (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 Σεπτεμβρίου 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 περιόδου που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2021 δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Χώρα Τομέας	Ελλάδα			Ιταλία			Ρουμανία			Κύπρος			Βουλγαρία		30.09.2021 Σύνολο
	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		
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
Εύλογη αξία 01.01.2021	719.972	584.159	71.081	9.620	143.140	51.740	1.230	5.490	99.050	46.305	89.708	9.600	86.920	1.918.015	
Προσθήκες:															
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	3.549	8.391	-	19.620	9.887	-	-	-	-	-	-	-	41.447	
Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	59.490	36.720	9.400	-	-	-	-	-	-	-	105.610	
Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	20.029	14.554	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34.583	
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες	168	10.381	51	524	2.448	315	-	-	-	-	1.041	-	4	14.932	
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(10.120)	(10.930)	-	-	-	(29)	-	-	-	-	-	-	-	(21.079)	
Μεταφορά μεταξύ τομέων	307	(307)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	(1.587)	-	(1.338)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.925)	
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	21.027	34.071	3.515	(934)	2.722	(1.263)	11	(38)	484	(722)	(949)	(149)	126	57.901	
Εύλογη αξία 30.09.2021	729.767	640.952	96.254	68.700	204.650	70.050	1.241	5.452	99.534	45.583	89.800	9.451	87.050	2.148.484	

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, αποθηκευτικό χώρο και χώρο στάθμευσης.

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

Η κατηγορία Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα Τομέας	Ελλάδα		Ιταλία		Ρουμανία	Κύπρος	Βουλγαρία	30.09.2021 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	157	11	524	-	-	-	-	692
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	(10.120)	-	-	-	-	-	(10.120)
Μεταφορά μεταξύ τομέων	5.146	(4.839)	-	-	-	-	-	307
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	(1.165)	(422)	-	-	-	-	-	(1.587)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	10.845	10.182	(934)	-	11	484	(149)	20.439
Εύλογη αξία 30.09.2021	291.943	437.824	65.150	3.550	1.241	99.534	9.451	908.693

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 Σεπτεμβρίου 2021:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	291.943	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	1.610	6,35% - 10,87%	5,35% - 9,50%
Ελλάδα	Τραπεζικά Καταστήματα	437.824	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	1.975	6,79% - 9,89%	5,50% - 8,50%
Ελλάδα	Γραφεία	640.952	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	3.467	7,23% - 9,87%	6,00% - 8,50%
Ελλάδα	Λοιπά ¹	96.254	0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85%-100% DCF	446	8,70% - 10,35%	7,55% - 10,00%
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	18.615	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	52	4,00% - 8,72%	6,56% - 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	89.800	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%
		2.148.484				

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, χώρο στάθμευσης και ξενοδοχείο.

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 Arhrodite Springs Public Limited, στην Πάφο, Κύπρος, τα οποία συνιστούν οικόπεδα 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.

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	-	-	34	-	-	-	121
Προσθήκες μέσω απόκτησης θυγατρικής (Σημείωση 8)	-	-	-	-	-	-	23	23
Λοιπά	-	-	-	-	-	-	2	2
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2021	9.462	-	9	1.738	66	1	622	11.898
Συσσωρευμένες αποσβέσεις								
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	(111)	-	(9)	(552)	(14)	-	(137)	(823)
Αποσβέσεις χρήσεως	(101)	-	-	(211)	(8)	-	(72)	(392)
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2021	(212)	-	(9)	(763)	(22)	-	(209)	(1.215)
Αναπόσβεστη αξία 30 Σεπτεμβρίου 2021	9.250	-	-	975	44	1	413	10.683

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

Η κατηγορία «Οικόπεδα και Κτήρια (Ξενοδοχειακές και Λοιπές εγκαταστάσεις)» του Ομίλου το 2020 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. Την 1 Απριλίου 2021 ολοκληρώθηκε η πώληση του 45% των μετοχών της MHV, η οποία κατέχει το 100% των μετοχών της CTDC, και την 11 Αυγούστου 2021 ολοκληρώθηκε η πώληση του 15% των μετοχών της Apherodite Hills Resort Limited και επομένως οι εταιρείες αποτελούν συμμετοχές σε κοινοπραξία (Σημείωση 10 και 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	-	34	-	121
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2021	9.462	9	1.728	448	11.647
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	(111)	(9)	(546)	(120)	(786)
Αποσβέσεις χρήσεως	(101)	-	(211)	(58)	(370)
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2021	(212)	(9)	(757)	(178)	(1.156)
Αναπόσβεστη αξία 30 Σεπτεμβρίου 2021	9.250	-	971	270	10.491

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 και απόκτηση περιουσιακών στοιχείων)

(α) 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	(4.571)
Σύνολο υποχρεώσεων	(40.394)
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	71.996
Δικαιώματα μη ελεγχουσών συμμετοχών επί της εύλογης αξίας των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	(38.735)
Αρνητική υπεραξία απόκτησης	(8.846)
Συνολικό τίμημα απόκτησης	24.415

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Το τίμημα για την απόκτηση της εταιρείας CI Global ανήλθε σε €24.415 εκ των οποίων ποσό €11.259 αφορά σε μετρητά και ποσό €13.156 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 €33.261 και το κέρδος (αρνητική υπεραξία) ύψους €8.846 αναγνωρίστηκε απευθείας στα αποτελέσματα της περιόδου που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2021 στο κονδύλι «Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών».

Η εξαγορασθείσα θυγατρική συνέφερε €3.337 στον κύκλο εργασιών και €1.530 στα αποτελέσματα περιόδου του Ομίλου από την ημερομηνία εξαγοράς μέχρι και την 30 Σεπτεμβρίου 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 εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2021 θα ανερχόταν σε €100.196 και τα κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες του Ομίλου για την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2021 θα ανέρχονταν σε €121.619.

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

(β) Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων

- Την 23 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία απέκτησε το υπολειπόμενο 51% των μετοχών της εταιρείας Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων (εφεξής “Panterra”). Με την ολοκλήρωση της απόκτησης, η Εταιρεία κατέχει το 100% των μετοχών της Panterra. Η Panterra έχει στην ιδιοκτησία της δύο υπό ανέγερση κτήρια γραφείων επί των οδών Λεωφόρου Συγγρού, Λαγουμιτζή και Ευρυδάμαντος στην Αθήνα, για το ένα εκ των οποίων έχει υπογραφεί δεσμευτικό προσύμφωνο για την πώληση του (απόθεμα) ενώ το δεύτερο είναι επενδυτικό ακίνητο. Το τίμημα για την απόκτηση ανήλθε σε €15.324 (λαμβάνομένων υπ’ όψιν των υποχρεώσεων και απαιτήσεων της Panterra). Η ως άνω απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της αγοράς περιουσιακών στοιχείων.

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

	23.07.2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6)	20.029
Αποθέματα	21.057
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.616
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	1.222
Σύνολο ενεργητικού	45.924
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Δανεισμός	(5.012)
Λοιπές υποχρεώσεις	(10.864)
Σύνολο υποχρεώσεων	(15.876)
Εύλογη αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων	30.048
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων (51%)	15.324
Συνολικό τίμημα απόκτησης για το 51% των μετοχών	15.324

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

- Την 23 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας New Metal Expert M.IKE (εφεξής «New Metal»). 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 €12.438 (λαμβάνομένων υπ’ όψιν των υποχρεώσεων και απαιτήσεων της New Metal). Από το συνολικό τίμημα ποσό €7.030 είχε καταβληθεί ως προκαταβολή (Σημείωση 11), ποσό €3.794 καταβλήθηκε την ίδια ημέρα και ποσό €1.614 αναγνωρίστηκε ως υποχρέωση. Η ως άνω απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της αγοράς περιουσιακών στοιχείων.

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

	23.07.2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6)	14.554
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	20
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	1.124
Σύνολο ενεργητικού	15.698
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Δανεισμός	(2.401)
Λοιπές υποχρεώσεις	(859)
Σύνολο υποχρεώσεων	(3.260)
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	12.438
Συνολικό τίμημα απόκτησης	12.438

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχές σε θυγατρικές

Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
			30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	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.Ι.ΚΕ	Ελλάδα	2018-2020	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ΜΙΛΟΡΑ Μ.Ι.ΚΕ	Ελλάδα	2019-2020	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
New Metal Expert Μ.Ι.ΚΕ	Ελλάδα	2018-2020	100,00%	-	100,00%	-
Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων	Ελλάδα	2019-2020	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%
Aphrodite Hotels Limited ⁽¹⁾	Κύπρος	2016-2020	-	60,00%	-	-
Aphrodite Hills Property Management Limited ⁽¹⁾	Κύπρος	2016-2020	-	60,00%	-	-
The Aphrodite Tennis and Spa Limited ⁽¹⁾	Κύπρος	2016-2020	-	60,00%	-	-
Aphrodite Hills Services Limited ⁽¹⁾	Κύπρος	2016-2020	-	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%	-	-
Alomنيا 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 Immobiliare S.r.L.	Ιταλία	-	97,56%	80,00%	97,56%	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.

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

⁽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.

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι χρήσεις 2015 έως 2020 της εταιρείας Καρόλου έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις.

Η χρήση 2018-2020 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. Οι χρήσεις 2019 και 2020 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.

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 Σεπτεμβρίου 2021 και στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2020:

Κόστος Συμμετοχών	30.09.2021	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.	13.510	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 Immobiliare S.r.L.	10.044	1.000
ΜΙΛΟΡΑ Μ.ΙΚΕ	1.558	1.558
New Metal Expert Μ.ΙΚΕ	15.138	-
Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων	30.048	-
Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF	41.512	-
CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF	25.225	-
Σύνολο	424.439	378.716

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

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

Την 17 Μαρτίου 2021 η Εταιρεία εισέφερε κεφάλαιο ποσού €48 στη θυγατρική εταιρεία Prodea Immobiliare S.r.L. Την 13 Ιουλίου 2021 η Prodea Immobiliare προέβη σε αύξηση των εταιρικών της μεριδίων κατά €8.996 η οποία καλύφθηκε εξ' ολοκλήρου από την Εταιρεία, με αποτέλεσμα το ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας στην Prodea Immobiliare να ανέλθει σε 97,56%.

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 €24.415 (Σημείωση 8). 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 €30.774 καταχωρήθηκε στις εμπορικές απαιτήσεις στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας της 30 Σεπτεμβρίου 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 εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 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.

Την 17 Ιουνίου 2021 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Lasmane Properties Ltd. αποφάσισαν την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €300 με την έκδοση 300.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης. Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου ολοκληρώθηκε την 19 Αυγούστου 2021.

Την 19 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία εισέφερε κεφάλαιο ποσού €810 στη θυγατρική εταιρεία CI Global.

Την 23 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας New Metal Expert M.IKE (εφεξής «New Metal»). 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 της εταιρείας ανήλθε σε €12.438 (Σημείωση 8). Την ίδια ημέρα η Συνέλευση του μοναδικού εταίρου της New Metal αποφάσισε την αύξηση εταιρικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €2.700 με την έκδοση 270.000 μεριδίων ονομαστικής αξίας €10 έκαστο.

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

Την 23 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία απέκτησε το υπολειπόμενο 51% των μετοχών της εταιρείας Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων (εφεξής “Panterra”) η οποία έχει στην ιδιοκτησία της ένα υπό ανέγερση κτήριο γραφείων επί της Λεωφόρου Συγγρού και Λαγουμιτζή. Η Εταιρεία ήδη κατείχε το 49% των μετοχών της Panterra και το κόστος της συμμετοχής στα βιβλία της Εταιρείας ανερχόταν σε €7.791, λαμβανομένης υπόψη και της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας η οποία αποφασίστηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Panterra την 17 Μαΐου 2021 και κατά την οποία η Εταιρεία είχε καταβάλει ποσό €2.058 κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της Panterra. Κατά την ημερομηνία της συναλλαγής το 49% των μετοχών που κατείχε η εταιρεία επιμετρήθηκε σε εύλογη αξία, βάσει της πολιτικής της Εταιρείας, και προσδιορίστηκε σε €14.724. Το κέρδος λόγω της επιμέτρησης σε εύλογη αξία ποσού €6.932 καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Εταιρείας για την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2021. Το τίμημα για την απόκτηση του 51% των μετοχών ανήλθε σε €15.324 (Σημείωση 8).

Την 11 Αυγούστου 2021 ολοκληρώθηκε η πώληση του 15% της συμμετοχής της Εταιρείας στην Aphrodite Hills Resort Limited (Σημείωση 10).

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	
			30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
ΕΠ Χανίων Α.Ε.	Ελλάδα	2015 - 2020	40%	40%	40%	40%
Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων	Ελλάδα	2019 - 2020	-	49%	-	49%
RINASCITA A.E.	Ελλάδα	2018 – 2020	35%	35%	35%	35%
PIRAEUS TOWER A.E.	Ελλάδα	2020	30%	30%	30%	30%
MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited	Κύπρος	2018- 2020	45%	-	45%	-

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 εκ των οποίων 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 Σεπτεμβρίου 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 απομείνουσας συμμετοχής σε εύλογη αξία, βάσει της πολιτικής της Εταιρείας κατά την ημερομηνία της συναλλαγής, η οποία αντιπροσωπεύει και το κόστος της απομείνουσας συμμετοχής σε κοινοπραξία) το οποίο καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση συμμετοχών» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Εταιρείας για την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 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

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

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 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 έχει καταχωρηθεί στις εμπορικές απαιτήσεις στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας της 30 Σεπτεμβρίου 2021 (Σημείωση 11), και ποσό €5.095 αφορά στη μεταβίβαση του 15% του δανείου μετόχου.

Αξία Συμμετοχών	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες				
ΕΠ Χανίων Α.Ε.	3.526	3.533	3.920	3.920
Panterra Α.Ε.	-	10.182	-	5.733
RINASCITA Α.Ε.	2.677	1.356	1.401	1.401
PIRAEUS TOWER Α.Ε.	1.013	924	870	870
MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited	106.186	-	91.354	-
Aphrodite Hills Resort Limited	9.038	-	8.715	-
Σύνολο	122.440	15.995	106.260	11.924

Κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2021 σε επίπεδο Ομίλου προέκυψε κέρδος από το αποτέλεσμα των συμμετοχών σε κοινοπραξίες συνολικού ποσού €18.720 ως ακολούθως:

- Κέρδος ποσού €14.831 από την MHV
- Κέρδος ποσού €324 από την Aphrodite Hills
- Κέρδος ποσού €2.162 από την Panterra Α.Ε.
- Κέρδος ποσού €1.321 από την RINASCITA Α.Ε.
- Κέρδος ποσού €89 από την PIRAEUS TOWER Α.Ε.
- Ζημιά ποσού €7 από την ΕΠ Χανίων Α.Ε.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Εμπορικές απαιτήσεις	74.128	65.790	65.302	59.489
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 28)	14	9	14	9
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	7.360	3.491	3.191	2.083
Προπληρωθέντα έξοδα	3.678	584	2.574	383
Λοιπές απαιτήσεις	17.015	8.969	15.386	7.560
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 28)	1.630	-	21.178	-
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(3.621)	(2.661)	(1.208)	(910)
Σύνολο	100.204	76.182	106.437	68.614

Την 30 Σεπτεμβρίου 2021 στις εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται τα κάτωθι:

- Ποσό €30.774 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 δύο ακινήτων τον Ιούνιο του 2021 (Σημείωση 6)
- ποσό €14.730 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση του 45% της συμμετοχής της Εταιρείας στην MHV (Σημείωση 10)
- ποσό €2.400 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση ενός ακινήτου τον Σεπτέμβριο 2021 (Σημείωση 6). Το ποσό εισπράχθηκε την 1 Οκτωβρίου 2021.

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

- ποσό €1.452 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση του 15% της συμμετοχής της Εταιρείας στην Ahrhodite Hills Resort limited (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 Σεπτεμβρίου 2021 περιλαμβάνουν ποσό ύψους €682 και €647 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	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Προκαταβολές για απόκτηση εταιρειών	14.585	7.030	14.585	7.030
Λοιπά	2.430	1.939	801	530
Σύνολο	17.015	8.969	15.386	7.560

Στο κονδύλι προκαταβολές για απόκτηση εταιρειών του Ομίλου και της Εταιρείας την 30 Σεπτεμβρίου 2021 περιλαμβάνεται προκαταβολή ποσού €5.965 η οποία την 31 Δεκεμβρίου 2020 συμπεριλαμβανόταν στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις και προκαταβολή για απόκτηση εταιρειών ποσού €8.620 η οποία καταβλήθηκε εντός του 2021. Την 23 Ιουλίου 2021 ολοκληρώθηκε η απόκτηση της εταιρείας New Metal για την οποία είχε καταβληθεί προκαταβολή εντός του 2020 ποσού €7.030 (Σημείωση 8).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Ταμείο	2	2	-	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	370.786	104.840	328.064	73.242
Σύνολο	370.788	104.842	328.064	73.243

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

Την 30 Σεπτεμβρίου 2021 στις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται δεσμευμένα ποσά ύψους €5.000 και €1.506 αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2020: €6.362 για τον Όμιλο και €2.546 για την Εταιρεία, αντίστοιχα), σύμφωνα με τα οριζόμενα σε δανειακές συμβάσεις.

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

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.

Την 30 Σεπτεμβρίου 2021 στις δεσμευμένες καταθέσεις περιλαμβάνεται ποσό €3.646 το οποίο έχει δεσμευτεί σύμφωνα με τους όρους του «πράσινου» κοινού ομολογιακού δανείου ποσού €300.000 (Σημείωση 19).

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

Τα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού την 30 Σεπτεμβρίου 2021 περιλαμβάνουν ένα ακίνητο της έμμεσης θυγατρικής εταιρείας Picasso Fund επί της οδού Cavour 5, στη Ρώμη, Ιταλία, ένα ακίνητο της θυγατρικής εταιρείας Καρόλου Α.Ε. επί της οδού 28ης Οκτωβρίου 4, στην Πάτρα, Ελλάδα και τέσσερα ακίνητα της Εταιρείας στην 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 Σεπτεμβρίου 2021 περιλαμβάνουν τα αποτελέσματα των εταιρειών Aphrodite Hills Resort Limited και των θυγατρικών της, καθώς και τα αποτελέσματα των εταιρειών MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited και The Cyprus Tourism Development Company Limited μέχρι την ημερομηνία της πώλησης τους. Τα κέρδη ή οι ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες της συγκριτικής περιόδου αναμορφώθηκαν ώστε να περιλαμβάνουν τα αποτελέσματα των ανωτέρω εταιρειών.

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). Η MHV κατέχει το 100% των μετοχών της εταιρείας «The Cyprus Tourism Development Company Limited» (εφεξής «CTDC») η οποία είναι ιδιοκτήτρια του 5* ξενοδοχείου «The Landmark Nicosia» στην Κύπρο. 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. Το Aphrodite 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 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. Με την ολοκλήρωση της πώλησης η εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία (Σημείωση 10).

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 Σεπτεμβρίου 2021 ανέρχεται σε €49.400. Το ακίνητο επένδυσης περιλαμβάνεται στους λειτουργικούς τομείς «Καταστήματα/Εμπορικοί χώροι» και «Γραφεία» και στον γεωγραφικό τομέα «Ιταλία».

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

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 Σεπτεμβρίου 2021 ανέρχεται σε €315. Το ακίνητο επένδυσης περιλαμβάνεται στον λειτουργικό τομέα «Καταστήματα/Εμπορικοί χώροι» και στον γεωγραφικό τομέα «Ελλάδα».

Ακίνητα της Εταιρείας στην Ελλάδα

Την 23 Ιουλίου 2021 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη των διαδικασιών για την πώληση τεσσάρων ακινήτων της Εταιρείας στην Ελλάδα. Η εύλογη αξία των ακινήτων την 30 Σεπτεμβρίου 2021 ανέρχεται σε €2.610. Τα ακίνητα επένδυσης περιλαμβάνονται στους λειτουργικούς τομείς «Καταστήματα/Εμπορικοί χώροι», «Τραπεζικά Καταστήματα» και «Λοιπά» και στον γεωγραφικό τομέα «Ελλάδα».

Συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων από διακοπείσες δραστηριότητες ⁽¹⁾

	Όμιλος	
	Από 01.01. έως	
	30.09.2021	30.09.2020
Κύκλος Εργασιών	15.607	17.567
	15.607	17.567
Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(20)	(1.054)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(114)	(552)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(4)	(6)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(3.097)	(5.993)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(311)	(3.316)
Έξοδα για αναλώσιμα υλικά	(484)	(962)
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα	(4.384)	(5.117)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(143)	25
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(1.023)	(5.444)
Κέρδος από πώληση συμμετοχών	6.350	-
Λοιπά έσοδα	1.114	-
Λοιπά έξοδα	(6.151)	(7.527)
Λειτουργικά Κέρδη / (Ζημίες)	7.340	(12.379)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	86	51
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.110)	(2.263)
Ζημίες προ φόρων	6.316	(14.591)
Φόροι	150	366
Ζημίες περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες	6.466	(14.225)
Αναλογούντα σε:		
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	(499)	(4.318)
Μετόχους της Εταιρείας	6.965	(9.907)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες	-	(1.462)
Συγκεντρωτικά συνολικές ζημίες περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες	6.466	(15.687)

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

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

Ταμειακές ροές από διακοπείσες δραστηριότητες

	Από 01.01. έως	
	30.09.2021	30.09.2020
Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από λειτουργικές δραστηριότητες	3.359	(1.227)
Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από επενδυτικές δραστηριότητες	(372)	(833)
Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(3.910)	(2.977)
Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές)	(923)	(5.037)

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

	Αρ. Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Όμιλος Εταιρεία	
			Υπέρ το άρτιο	
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	255.494.534	766.484	15.890	15.970
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου	-	74.094	-	-
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2021	255.494.534	692.390	15.890	15.970

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2021 ανέρχεται σε €692.390 διαιρούμενο συνολικά σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €2,71 εκάστη. Την 31 Δεκεμβρίου 2020 το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν στο ποσό των €766.484 διαιρούμενο συνολικά σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €3,00 εκάστη.

Την 6 Ιουλίου 2021 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη μείωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό €74.094 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.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Τακτικό αποθεματικό	35.886	30.886	34.798	30.134
Ειδικό αποθεματικό	323.987	323.987	323.987	323.987
Λοιπά αποθεματικά	665	611	142	142
Σύνολο	360.538	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 Παναγία 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.

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

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 Σεπτεμβρίου 2021 σε €128.694 (31 Δεκεμβρίου 2020: €37.612) και προέρχονται από τις εταιρείες Aphrodite Springs Public Limited (ASPL), CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (CYREIT), Prodea Immobiliare S.r.L., Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF (Picasso Lux) και CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF (CI Global).

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές αντιπροσωπεύουν το 3,78% επί των ιδίων κεφαλαίων της ASPL, το 11,77% επί των ιδίων κεφαλαίων της CYREIT, το 2,44% επί των ιδίων κεφαλαίων της Prodea Immobiliare S.r.L. και το 53,8% επί των ιδίων κεφαλαίων των Picasso Lux και CI Global.

Την 31 Δεκεμβρίου 2020 στις μη ελέγχουσες συμμετοχές περιλαμβάνονται και οι εταιρείες Aphrodite Hills Resort Limited (AHRL) και MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited (MHV) μέρος των οποίων πουλήθηκε εντός του 2021 και πλέον αποτελούν συμμετοχές σε κοινοπραξίες (Σημείωση 10). Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές αντιπροσωπεύουν το 40% επί των ιδίων κεφαλαίων της AHRL και το 10% των ιδίων κεφαλαίων της MHV.

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

Συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης 30

Σεπτεμβρίου 2021

	CYREIT	Picasso Lux	CI Global	Λοιπές εταιρείες	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	169.600	223.305	109.404	34.010	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	16.110	15.355	4.574	344	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.576	96.506	911	3.253	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.483	18.366	38.539	5.249	
Ίδια κεφάλαια	179.651	123.788	74.528	25.852	
Ίδια κεφάλαια που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	21.145	66.598	40.096	855	128.694

Συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης 31

Δεκεμβρίου 2020

	AHRL	CYREIT	Λοιπές εταιρείες	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	74.101	169.833	85.574	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	37.348	12.106	6.082	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	80.180	4.616	12.076	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	20.931	2.120	2.432	
Ίδια κεφάλαια	10.338	175.203	77.148	
Ίδια κεφάλαια που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	4.135	20.621	12.856	37.612

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

Συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2021	AHRL ¹	CYREIT	Picasso Lux	CI Global	Λοιπές εταιρείες
Κύκλος Εργασιών	15.335	6.337	7.166	3.337	-
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου	(1.237)	4.449	2.064	1.530	(1.043)
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	(495)	524	1.110	823	(47)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	471	-	-	-

Συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2020	AHRL	CYREIT	Λοιπές εταιρείες
Κύκλος Εργασιών	15.074	6.966	2.530
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου	(9.382)	3.688	(6.909)
Λοιπές ζημίες περιόδου	(1.462)	-	-
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	(3.753)	434	(1.049)
Λοιπές συνολικές ζημίες περιόδου που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	(585)	-	-

Συνοπτική κατάσταση ταμειακών ροών για την περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2021	CYREIT	Picasso Lux	CI Global	Λοιπές εταιρείες
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) λειτουργικές δραστηριότητες	5.062	2.029	512	(108)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες	-	(19)	(2.828)	(8.889)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(471)	(1.505)	376	9.056
Καθαρή αύξηση/(μείωση) διαθεσίμων και ταμειακών ισοδύναμων	4.591	505	(1.940)	59

Συνοπτική κατάσταση ταμειακών ροών για την περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2020	AHRL	CYREIT	Λοιπές εταιρείες
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) λειτουργικές δραστηριότητες	489	2.938	(1.834)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες	(796)	-	(37)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(2.977)	(5.150)	120
Καθαρή αύξηση/(μείωση) διαθεσίμων και ταμειακών ισοδύναμων	(3.284)	(2.212)	(1.751)

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%.

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 αιεφόρων 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 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,

¹ Περιλαμβάνονται τα αποτελέσματα της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited (AHRL) μέχρι την 11 Αυγούστου 2021, ημερομηνία κατά την οποία έπαψε να είναι θυγατρική (Σημείωση 10).

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

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 το Picasso Fund έλαβε έγκριση από το αρμόδιο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα για την παράταση της λήξης των δανειακών του υποχρεώσεων, οι οποίες έληγαν την 30 Ιουνίου 2021, έως την 31 Δεκεμβρίου 2022, με ημερομηνία ισχύος την 30 Ιουνίου 2021.

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.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Μακροπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	967.932	249.780	967.932	249.780
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	142.735	49.237	-	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	1.110.667	299.017	967.932	249.780
Βραχυπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	30.528	445.704	30.528	445.704
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	75.657	157.134	25.018	50.025
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	106.185	602.838	55.546	495.729
Σύνολο	1.216.852	901.855	1.023.478	745.509

Η μείωση των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου την 30 Σεπτεμβρίου 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

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

εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων εμπροθέσμως και προσηκόντως. Την 30 Σεπτεμβρίου 2021 τα ανεξόφλητα υπόλοιπα των εν λόγω δανείων περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

- Την 31 Δεκεμβρίου 2020 στα βραχυπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €80.995 το οποίο αφορά σε πρόωγη 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 λυιές δανειακές υποχρεώσεις περιλαμβάνονται δάνεια του Picasso Fund συνολικού ποσού €99.754 τα οποία έληγαν την 30 Ιουνίου 2021. Την 5 Ιουλίου 2021 το Picasso Fund έλαβε έγκριση από το αρμόδιο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα για την παράταση της λήξης των δανειακών του 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 Σεπτεμβρίου 2021 ποσό €2.294 το οποίο αφορά σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων (31 Δεκεμβρίου 2020: ποσό €721 για τον Όμιλο και την Εταιρεία) και επίσης ποσό €1.133 για τον Όμιλο και €18 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	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Έως 1 έτος	106.185	602.838	55.546	495.729
Από 1 έως 5 έτη	741.250	220.279	603.841	176.472
Πάνω από 5 έτη	369.417	78.738	364.091	73.308
Σύνολο	1.216.852	901.855	1.023.478	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 45 ακινήτων στην Ελλάδα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ποσό €360.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί 23 ακινήτων στην Ελλάδα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. για ποσό €120.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί 33 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. για ποσό €144.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.

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. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί 84 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank Α.Ε για ποσό €336.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- 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.
- Τέσσερα ακίνητα του Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Banca IMI S.p.A. για ποσό €204.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Εννέα ακίνητα του Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Intesa SanPaolo S.p.A. για ποσό €19.700. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Το ακίνητο της θυγατρικής Quadratrix Ltd. βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €16.500. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Quadratrix Ltd. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου, για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Σκλαβενίτης Κύπρου Λίμιτεδ και τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας βαρύνονται με κυμαινόμενη επιβάρυνση υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. Σημειώνεται επίσης ότι η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratrix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.
- Δύο ακίνητα της θυγατρικής Egnatia Properties S.A. βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €6.405. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Egnatia Properties S.A. όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- 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.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής I&B Real Estate EAD βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για ποσό €33.008. 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.
- Δέκα ακίνητα του Tarvos Fund βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της τράπεζας JPMorgan Chase Bank National Association για ποσό €93.600.
- Στο πλαίσιο της από 18 Απριλίου 2019 σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού €32.000 της Εταιρείας με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. 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.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Προμηθευτές	29.073	6.711	4.436	4.747
Εμπορικές υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 28)	-	-	-	-
Φόροι – Τέλη	14.837	7.991	9.532	4.195
Έσοδα επομένων χρήσεων	5.024	4.394	2.205	2.418
Υποχρεώσεις μίσθωσης	93	90	62	76
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	10.179	5.547	5.656	4.538
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 28)	78.681	4.772	78.346	3.927
Σύνολο	137.887	29.505	100.237	19.901

Η αύξηση των προμηθευτών του Ομίλου την 30 Σεπτεμβρίου 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 των εταιρειών CI Global και Panterra A.E. που απέκτησε ο Όμιλος εντός του 2021 συνολικού ποσού €8.676 την 30 Σεπτεμβρίου 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 Σεπτεμβρίου 2021, βάσει σχετικών συμβάσεων μίσθωσης.

Στις λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνεται ποσό €74.094 που αφορά στην μείωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (Σημείωση 15).

Οι Φόροι – Τέλη αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Χαρτόσημο μισθωμάτων	1.564	2.327	1.564	2.327
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	6.791	58	6.483	-
Φόρος ακινήτων εξωτερικού	4.194	3.183	-	-
Λοιπά	2.288	2.423	1.485	1.868
Σύνολο	14.837	7.991	9.532	4.195

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους

Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	Όμιλος	
	30.09.2021	31.12.2020
Επενδύσεις σε ακίνητα	13.412	13.349
Σύνολο	13.412	13.349

(Έσοδα) / Δαπάνες από αναβαλλόμενους φόρους	Όμιλος	
	30.09.2021	30.09.2020
Φορολογικές ζημιές	(18)	2
Επενδύσεις σε ακίνητα	50	(96)
Σύνολο	32	(94)

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

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)
Συμψηφισμός 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
Έξοδο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων	32	-	32
Συμψηφισμός με απαίτηση από αναβαλλόμενους φόρους	31	-	31
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2021	13.412	-	13.412

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

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L., Prodea Immobiliare S.r.L, Egnatia Properties S.A., CYREIT AIF Variable Investment Company Plc, Quadratrix Ltd., Lasmane Properties Ltd., PNG Properties EAD, I&B Real Estate EAD και Aphrodite Springs Public Limited φορολογούνται στο εισόδημά τους (Σημείωση 25), οπότε ενδέχεται να προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως να δημιουργούνται αντίστοιχα φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 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 30.09.2021	30.09.2020	Από 01.01. έως 30.09.2021	30.09.2020
Έσοδα από μισθώματα	97.099	102.069	69.350	77.530
Αποζημίωση λόγω πρόωρης λήξης μίσθωσης	40	-	40	-
Λοιπά	1.359	-	1.265	-
Σύνολο	98.498	102.069	70.655	77.530

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

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 Σεπτέμβριο 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: Χρηματοοικονομικά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Τόκοι	20.719	19.733	16.484	16.198
Χρηματοδοτικά και τραπεζικά έξοδα	4.210	2.742	3.786	2.525
Συναλλαγματικές διαφορές	101	117	3	-
Λοιπά χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα	3.724	868	3.829	778
Σύνολο	28.754	23.460	24.102	19.501

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	1.543	1.561	1.486	1.525
Λοιποί φόροι	394	245	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 21)	32	(94)	-	-
Σύνολο	1.969	1.712	1.486	1.525

Ος Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία, φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των 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, η ΜΙΛΟΡΑ Μ.Ι.ΚΕ, η New Metal Expert Μ.Ι.ΚΕ και η Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων, θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα, έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L. και Prodea Immobiliare S.r.L. στην Ιταλία, Egnatia Properties S.A. στη Ρουμανία, Quadratrix Ltd., Lasmane Properties Ltd., Aphrodite Springs Public Limited και CYREIT AIF Variable Investment Company Plc στην Κύπρο, PNG Properties EAD και I&B Real Estate EAD στη Βουλγαρία, φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 27,9% στην Ιταλία, 16,0% στη Ρουμανία, 12,5% στην Κύπρο και 10,0% στη Βουλγαρία, αντίστοιχα. Οι Picasso Lux και CI Global, με έδρα το Λουξεμβούργο, και οι έμμεσες θυγατρικές της Εταιρείας, Picasso Fund και Tarvos Fund, με έδρα την Ιταλία, δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος. Επίσης, η έμμεση θυγατρική της Εταιρείας, Euclide S.r.l, με έδρα την Ιταλία, φορολογείται στο εισόδημα της, βάσει φορολογικού συντελεστή 27,9%. Για την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2021 και 30 Σεπτεμβρίου 2020, αντίστοιχα, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εισοδήματος εξωτερικού.

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Κέρδη ανά Μετοχή

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

	Όμιλος	
	2021	2020
Περίοδος που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου		
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	119.353	41.295
Κέρδη / (Ζημιές) από διακοπείσες δραστηριότητες	6.965	(9.907)
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες	126.318	31.388
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	255.495	255.495
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	0,47	0,16
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – Βασικά και προσαρμοσμένα από διακοπείσες δραστηριότητες	0,02	(0,04)
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες	0,49	0,12

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: 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 Σεπτεμβρίου 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 – 2020 της Εταιρείας έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις.

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

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

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.

Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Την 30 Σεπτεμβρίου 2021 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €14.732 (μη συμπ. ΦΠΑ). Επιπλέον, την 30 Σεπτεμβρίου 2021 στον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων ποσού €1.980 (μη συμπ. ΦΠΑ). Τέλος την 30 Σεπτεμβρίου 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 Σεπτεμβρίου 2021 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική κατάστασή του.

Δανειακές υποχρεώσεις

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

Εγγυήσεις

Στο πλαίσιο της από 31 Ιανουαρίου 2018 δανειακής σύμβασης που υπεγράφη μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας 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.

Η Εταιρεία, επίσης, έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακή σύμβαση αλληλόχρεου λογαριασμού της Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων.

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €2.400 και μέχρι του ποσού των €875 για υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακές συμβάσεις αλληλόχρεου λογαριασμού της PIRAEUS TOWER A.E. 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 28: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 30 Σεπτεμβρίου 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	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Ανθός Properties A.K.E.	3	2	3	2
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	3	2	3	2
Σύνολο	6	4	6	4

Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Piraeus Tower A.E. (Κοινοπραξία)	810	-	810	-
ΕΠ Χανίων Α.Ε. (Κοινοπραξία)	260	-	260	-
RINASCITA A.E. (Κοινοπραξία)	560	-	560	-
Panterra A.E., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	14.390	-
Aphrodite Springs Public Limited, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	4.958	-
Lasmane Properties Ltd., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	200	-
Σύνολο	1.630	-	21.178	-

Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	11.262	10.966
Aphrodite Hills Resort Limited (Κοινοπραξία) ¹	16.127	-	16.127	20.040
Σύνολο	16.127	-	27.389	31.006

¹ Η εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited ήταν θυγατρική μέχρι την 11.08.2021.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Λοιπές υποχρεώσεις				
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	519	2.151	199	931
Μείωση Μετοχικού κεφαλαίου	74.094	-	74.094	-
Σύνολο	74.628	2.151	74.293	931

ii. Έσοδα από μισθώματα	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε., Ήρινα				
Κτηματική Α.Ε., ΗΛΔΗΜ Μ.ΙΚΕ και ΜΙΛΟΡΑ	-	-	2	2
Μ.ΙΚΕ, θυγατρικές της Εταιρείας				
Ανθός Properties Α.Κ.Ε.	3	2	3	2
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	3	2	3	2
Σύνολο	6	4	8	6

iii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	4.261	2.962	3.209	1.406
Σύνολο	4.261	2.962	3.209	1.406

iv. Λοιπά έσοδα	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
I&B Real Estate EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	2.500	2.000
Ήρινα Κτηματική Α.Ε., θυγατρική της				
Εταιρείας	-	-	788	850
Quadratrix Ltd., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	400
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	5.600
Σύνολο	-	-	3.288	8.850

v. Λοιπά έξοδα	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
The Aphrodite Tennis and Spa Limited	-	-	10	-
Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.	-	350	-	350
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	293	263	-	-
Σύνολο	293	613	10	350

vi. Έσοδα από τόκους	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	296	297
Aphrodite Hills Resort Limited (Κοινοπραξία) ¹	198	-	1.139	1.300
Σύνολο	198	-	1.237	1.597

¹ Η εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited ήταν θυγατρική μέχρι την 11.08.2021.

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

vii. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	73	82	-	-
Σύνολο	73	82	-	-

viii. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	1.018	709	1.012	703
Λοιπές υποχρεώσεις προς μέλη Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατα στελέχη	3.026	2.785	3.026	2.285
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	25	22	25	22
Σύνολο	4.069	3.516	4.063	3.010

ix. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	3.682	8.190	3.160	7.669
Σύνολο	3.682	8.190	3.160	7.669

x. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

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.

Η Εταιρεία, επίσης, έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακή σύμβαση αλληλόχρεου λογαριασμού της Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων.

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €2.400 και μέχρι του ποσού των €875 για υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακές συμβάσεις αλληλόχρεου λογαριασμού της PIRAEUS TOWER A.E. 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., για την έκδοση εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης παραχώρησης μέχρι του ποσού των €813.

xi. Μέρισμα από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης

Κατά την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2021 η εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited έλαβε ποσό €135 ως μέρισμα από την εταιρεία Aphrodite Hills Pantopoleion Ltd. στην οποία συμμετέχει με ποσοστό 45% (εννεάμηνη περίοδος που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2020: Μηδέν).

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Την 6 Οκτωβρίου 2021 ολοκληρώθηκε η απόκτηση του 35% των μετοχών των εταιρειών ΟΥΡΑΝΙΑ Επενδυτική Μ.ΑΕ και IQ HUB Μ.ΑΕ. έναντι τιμήματος €1.374 και €2.606 αντίστοιχα.

Στο πλαίσιο της ευρύτερης αναδιοργάνωσης των επενδύσεων της Εταιρείας στον ξενοδοχειακό κλάδο και ειδικότερα στη διαχείριση πολυτελών ξενοδοχειακών ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή της Μεσογείου, αποφασίστηκε από κοινού με τους υπόλοιπους μετόχους της Aphrodite Hills Resort Limited, η εισφορά στην MHV του συνόλου των μετοχών της Aphrodite Hills Resort Limited, καθώς και η μεταβίβαση των δάνειων που έχουν χορηγήσει σε αυτήν οι μέτοχοί της. Η εισφορά ολοκληρώθηκε την 11 Νοεμβρίου 2021. Οι μέτοχοι και των δύο εταιρειών (εισφερόμενης και αποκτώσας) είναι οι ίδιοι, με τα ίδια ακριβώς ποσοστά συμμετοχής και από την απορρόφηση αναμένεται να υπάρξουν συνέργειες, καθώς και απλοποίηση και εξορθολογισμός του λειτουργικού μοντέλου και της μετοχικής δομής της MHV.

Την 22 Νοεμβρίου 2021 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την πώληση ενός ακινήτου στη Θεσσαλονίκη. Βάσει του προσυμφώνου το συνολικό τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €2.200 εκ των οποίων ποσό €220 εισπράχθηκε την 23 Νοεμβρίου 2021 ως προκαταβολή.

Την 22 Νοεμβρίου ολοκληρώθηκε η πώληση ενός ακινήτου στη Θεσσαλονίκη. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €400 και εισπράχθηκε την 23 Νοεμβρίου 2021.

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.