



Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων
σε Ακίνητη Περιουσία

Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική
Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση
περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 31 Μαρτίου 2022

ΙΟΥΝΙΟΣ 2022

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	3
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων – 3 μηνών.....	4
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων – 3 μηνών.....	5
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος.....	6
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία.....	7
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος.....	8
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών – Εταιρεία.....	9
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες.....	10
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών.....	11
2.1. Βάση Παρουσίασης.....	11
2.2. Επιπτώσεις του COVID-19 – Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας.....	11
2.3. Πληροφορίες για τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις και τις επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης.....	13
2.4. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ.....	14
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων.....	16
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου.....	16
3.2. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων.....	17
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων.....	18
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας.....	18
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	23
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία.....	34
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Συμμετοχές σε θυγατρικές.....	35
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες.....	38
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις.....	38
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Αποθέματα.....	39
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	40
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο.....	40
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Αποθεματικά.....	40
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Μη ελέγχουσες συμμετοχές.....	41
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Δανειακές Υποχρεώσεις.....	42
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις.....	45
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους.....	45
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Μερίσματα ανά Μετοχή.....	46
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Κύκλος Εργασιών.....	46
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Χρηματοοικονομικά Έξοδα.....	46
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Φόροι.....	47
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Κέρδη ανά Μετοχή.....	47
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις.....	48
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη.....	49
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	52

31 Μαρτίου 2022

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

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	2.297.530	2.279.958	1.410.230	1.395.169
Συμμετοχές σε θυγατρικές	8	-	-	458.979	462.559
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	9	102.382	104.972	84.658	87.296
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	10.508	10.632	10.333	10.450
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		9	17	8	17
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		19.598	19.563	17.077	16.939
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		2.430.027	2.415.142	1.981.285	1.972.430
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	10	78.707	98.695	93.301	100.739
Αποθέματα	11	39.886	35.316	4.517	4.517
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	285.064	304.632	240.496	256.632
Δεσμευμένες καταθέσεις		17	579	17	579
		403.674	439.222	338.331	362.467
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού		1.800	2.104	1.800	2.104
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		405.474	441.326	340.131	364.571
Σύνολο ενεργητικού		2.835.501	2.856.468	2.321.416	2.337.001
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	13	692.390	692.390	692.390	692.390
Υπέρ το άρτιο	13	15.890	15.890	15.970	15.970
Αποθεματικά	14	360.555	360.603	358.981	358.981
Κέρδη εις νέον		344.843	327.197	225.443	211.318
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		1.413.678	1.396.080	1.292.784	1.278.659
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	15	130.498	129.659	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.544.176	1.525.739	1.292.784	1.278.659
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	16	1.048.273	1.049.750	973.917	974.227
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		153	149	153	149
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	18	14.147	14.099	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		6.925	6.583	4.249	4.039
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		1.069.498	1.070.581	978.319	978.415
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	47.187	55.382	22.721	21.908
Δανειακές υποχρεώσεις	16	173.707	203.380	27.044	56.978
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		933	1.386	548	1.041
Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων		221.827	260.148	50.313	79.927
Σύνολο υποχρεώσεων		1.291.325	1.330.729	1.028.632	1.058.342
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		2.835.501	2.856.468	2.321.416	2.337.001

Αθήνα, 8 Ιουνίου 2022

Ο Αντιπρόεδρος Β' του Δ.Σ. και
Διευθύνων ΣύμβουλοςΟ Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &
ΕργασιώνΟ Λογιστής Α' Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

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

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Σημείωση	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
		31.03.2022	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2021
Κύκλος Εργασιών	20	36.457	31.268	25.071	23.316
		36.457	31.268	25.071	23.316
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	445	2.634	868	445
Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης		130	-	116	-
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(4.099)	(4.037)	(920)	(3.309)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας		(2.667)	(2.180)	(1.679)	(1.666)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(1.301)	(1.262)	(1.261)	(1.229)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(140)	(139)	(134)	(133)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		(281)	(291)	(221)	(128)
Κέρδος από πώληση συμμετοχών		-	-	-	16.277
Λοιπά έσοδα		2.464	122	1.901	-
Λοιπά έξοδα		(2.065)	(2.824)	(1.145)	(784)
Εταιρική Υπευθυνότητα		(51)	(12)	(51)	(12)
Λειτουργικά Κέρδη		28.892	23.279	22.545	32.777
Αναλογία κερδών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	9	48	(523)	-	-
Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών		-	8.824	-	-
Έσοδα από τόκους		74	2	170	553
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	(9.744)	(7.605)	(8.042)	(6.269)
Κέρδη προ φόρων		19.270	23.977	14.673	27.061
Φόροι	22	(785)	(585)	(548)	(469)
Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		18.485	23.392	14.125	26.592
Διακοπείσες δραστηριότητες					
Ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες		-	(297)	-	-
Κέρδη περιόδου		18.485	23.095	14.125	26.592
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		839	(121)	-	-
Μετόχους της Εταιρείας		17.646	23.216	14.125	26.592
		18.485	23.095	14.125	26.592
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	23	0,07	0,09		
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες	23	0,07	0,09		

Αθήνα, 8 Ιουνίου 2022

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

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &
Εργασιών

Ο Λογιστής Α΄ Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.03.2022	31.03.2021	Από 01.01. έως 31.03.2022	31.03.2021
Κέρδη περιόδου	18.485	23.095	14.125	26.592
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες):				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Συναλλαγματικές διαφορές	(48)	55	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	(48)	55	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) περιόδου	(48)	55	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	18.437	23.150	14.125	26.592
Αναλογούνται σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	839	(121)	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	17.598	23.271	14.125	26.592
	18.437	23.150	14.125	26.592
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) περιόδου αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας προερχόμενα από:				
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	17.598	23.313	14.125	26.592
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	(42)	-	-
	17.598	23.271	14.125	26.592

Αθήνα, 8 Ιουνίου 2022

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

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &
Εργασιών

Ο Λογιστής Α΄ Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος
για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2022



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

	Αναλογούντα σε μετόχους της Εταιρείας							
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Λοιπά ίδια κεφάλαια	Κέρδη εις νέον	Σύνολο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	766.484	15.890	355.484	(7.403)	235.232	1.365.687	37.612	1.403.299
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	55	-	-	55	-	55
Κέρδη περιόδου	-	-	-	-	23.216	23.216	(121)	23.095
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	55	-	23.216	23.271	(121)	23.150
Μερική Πώληση θυγατρικής	-	-	-	-	691	691	63.927	64.618
Εξαγορές μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	-	38.735	38.735
Αύξηση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	-	12	12
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2021	766.484	15.890	355.539	(7.403)	259.139	1.389.649	140.165	1.529.814
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	692.390	15.890	360.603	-	327.197	1.396.080	129.659	1.525.739
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	(48)	-	-	(48)	-	(48)
Κέρδη περιόδου	-	-	-	-	17.646	17.646	839	18.485
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	(48)	-	17.646	17.598	839	18.437
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2022	692.390	15.890	360.555	-	344.843	1.413.678	130.498	1.544.176

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία
για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2022



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

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη ς νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	766.484	15.970	354.263	161.683	1.298.400
Κέρδη περιόδου	-	-	-	26.592	26.592
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	26.592	26.592
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2021	766.484	15.970	354.263	188.275	1.324.992
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	692.390	15.970	358.981	211.318	1.278.659
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	-
Κέρδη περιόδου	-	-	-	14.125	14.125
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	14.125	14.125
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2022	692.390	15.970	358.981	225.443	1.292.784

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

	Σημείωση	Από 01.01. έως	
		31.03.2022	31.03.2021
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		19.270	23.977
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες			(471)
<i>Προσαρμογές για:</i>			
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		3	9
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	140	139
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(445)	(2.634)
- Έσοδα από τόκους		(74)	(2)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	9.744	8.269
- Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		281	283
- Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		-	788
- Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης		(130)	-
- Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών			(8.824)
- Λοιπά		(48)	512
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- Αύξηση απαιτήσεων		(5.201)	(6.823)
- (Αύξηση) / Μείωση αποθεμάτων		(4.570)	2.353
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		4.363	1.913
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		23.333	19.489
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(10.085)	(6.027)
Καταβληθείς φόρος		(1.166)	(1.184)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		12.082	12.278
Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(25.508)	(11.760)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(3.047)	(3.194)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων		149	-
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(8)	(75)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων		(693)	(19)
Πωλήσεις θυγατρικών		15.125	10.329
Απόκτηση θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων που αποκτήθηκαν)		-	5.363
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου συμμετοχών σε κοινοπραξίες	9	(420)	-
Εισπράξεις από μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών σε κοινοπραξίες	9	13.888	-
Μερίσματα εισπραχθέντα από συμμετόχες με τη μέθοδο της καθαρής θέσης		-	36
Τόκοι εισπραχθέντες		74	2
Καθαρές ταμειακές ροές (για) / από επενδυτικές δραστηριότητες		(440)	682
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μείωση δεσμευμένων καταθέσεων		-	80.995
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών		-	12
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		-	25.000
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης		(30.734)	(82.342)
Μερίσματα πληρωθέντα		(434)	(471)
Καθαρές ταμειακές ροές (για) / από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(31.168)	23.194
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		304.632	108.973
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα		(42)	(59)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	12	285.064	145.068

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

Σημείωση	Από 01.01. έως	
	31.03.2022	31.03.2021
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	14.673	27.060
<i>Προσαρμογές για:</i>		
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	3	9
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7 134	133
- Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6 (868)	(445)
- Έσοδα από τόκους	(170)	(553)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	21 8.042	6.269
- Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	221	128
- Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης	(116)	-
- Κέρδος από πώληση συμμετοχών	-	(16.277)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	(11.744)	(4.181)
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	1.461	3.898
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	11.636	16.041
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(8.977)	(5.232)
Καταβληθείς φόρος	(1.041)	(996)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	1.618	9.813
Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6 (14.108)	(3.540)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6 (83)	(417)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων	105	-
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7 (8)	(22)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων	(693)	(19)
Εισπράξεις από πωλήσεις θυγατρικών	15.125	10.329
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες	8,9 (2.840)	(9.148)
Εισπράξεις από μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών σε κοινοπραξίες	9 13.888	-
Τόκοι εισπραχθέντες	73	2
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες	11.459	(2.815)
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
(Αύξηση) / Μείωση δεσμευμένων καταθέσεων	-	80.995
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	-	25.000
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης	(29.213)	(82.144)
Καθαρές ταμειακές ροές (για) / από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(29.213)	23.851
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(16.136)	30.849
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	256.632	73.243
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	240.496	104.092

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 31 Μαρτίου 2022 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 44 και 43 άτομα, αντίστοιχα (31 Μαρτίου 2021: 553 άτομα για τον Όμιλο και 39 άτομα για την Εταιρεία). Στο προσωπικό του Ομίλου την 31 Μαρτίου 2021 περιλαμβάνονται 513 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 31 Μαρτίου 2022 αποτελούν συμμετοχές σε κοινοπραξίες (Σημείωση 9).

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

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

Οι παρούσες συνοπτικές ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 8 Ιουνίου 2022 και είναι αναρτημένες στη διαδικτυακή διεύθυνση <https://prodea.gr/>.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

2.1. Βάση Παρουσίασης

Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση του Ομίλου και της Εταιρείας για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2022 (εφεξής οι «Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»), έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση».

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

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

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

Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία αναπροσαρμόστηκαν για να συμβαδίζουν με αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα περίοδο. Η Διοίκηση εκτιμά ότι οι πραγματοποιηθείσες αναταξινομήσεις δεν έχουν σημαντική επίδραση στην παρουσίαση των χρηματοοικονομικών στοιχείων.

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

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

Επιπτώσεις στα έσοδα από μισθώματα

Δεν υπήρξε επίδραση στα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2022, δεδομένης της ύφεσης της πανδημίας του COVID-19. Η μείωση στα έσοδα από μισθώματα για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2021 ανήλθε σε €925 για τον Όμιλο και €711 για την Εταιρεία, λαμβανομένης υπόψιν της αποζημίωσης από την ελληνική κυβέρνηση του 60% του μηνιαίου μισθώματος για τις επιχειρήσεις που παρέμειναν κλειστές με κρατική εντολή για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2021, ποσού €744 για τον Όμιλο και €681 για την Εταιρεία (Σημείωση 20).

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2021, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. Με εξαίρεση τα ακίνητα που αφορούν τουριστική χρήση ή χρήση που επηρεάζεται άμεσα από τον τουρισμό, οι εκτιμήσεις δεν έχουν προετοιμαστεί στη βάση της «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα RICS Valuation – Global Standards και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, δεδομένου 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.

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

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

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

Στα ξενοδοχεία, η επίδραση του COVID-19 είναι άμεση λόγω της δραματικής μείωσης των ταξιδιών και κατ' επέκταση της πληρότητας των ξενοδοχείων, λειτουργώντας αρνητικά στα αναμενόμενα έσοδα. Παρόλα αυτά, το δεύτερο εξάμηνο του 2021, σε συνέχεια της εξέλιξης του εμβολιασμού του πληθυσμού και σχετικής χαλάρωσης των μέτρων, η αγορά φιλοξενίας κινήθηκε γενικά σε πολύ καλύτερα επίπεδα σε σχέση με το προηγούμενο έτος, ενώ αναμένεται η επίδραση του COVID-19 να μειωθεί σταδιακά ακόμα περισσότερο το επόμενο διάστημα

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

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

Κίνδυνος ρευστότητας

Τα διαθέσιμα ταμειακά υπόλοιπα και τα πιστωτικά όρια προσφέρουν στον Όμιλο ισχυρή ρευστότητα. Στο πλαίσιο μίας πολιτικής συνετούς οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει να διαχειρίζεται το δανεισμό της (βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο) αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με τον επιχειρησιακό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς στόχους της. Η Εταιρεία εκτιμάει τις χρηματοδοτικές της ανάγκες και τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης στις διεθνείς και εγχώριες χρηματοοικονομικές αγορές και διερευνά τις όποιες ευκαιρίες άντλησης επιπρόσθετων κεφαλαίων μέσω έκδοσης δανεισμού στις εν λόγω αγορές. 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. Μεταγενέστερα της 31 Μαρτίου 2022 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη ομολογιακού δανείου ποσού έως €75.000 με την Τράπεζα Eurobank A.E. (Σημείωση 26).

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

Πιστωτικός Κίνδυνος

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Το 63,5% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων προέρχεται από τους εξής μισθωτές: Εθνική Τράπεζα, Σκλαβενίτης, Ελληνικό Δημόσιο, Cosmote και Ιταλικό Δημόσιο και δεν υπήρξε μείωση στα έσοδα από μισθώματα για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2022, λόγω της πανδημίας. Επίσης, ο Όμιλος για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου λαμβάνει από μισθωτές, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων, εξασφαλίσεις, όπως ενδεικτικά εγγυήσεις.

Η Διοίκηση λαμβάνοντας υπόψιν τα ανωτέρω καθώς επίσης:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ

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

- **ΔΠΧΑ 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. Τον Νοέμβριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε ένα προσχέδιο έκθεσης το οποίο διευκρινίζει την ταξινόμηση των υποχρεώσεων που υπόκεινται σε όρους συμμόρφωσης σε ημερομηνία μεταγενέστερη της περιόδου αναφοράς. Ειδικότερα, το ΣΔΛΠ πρότεινε τροποποιήσεις περιορισμένου πεδίου στο ΔΛΠ 1, οι οποίες αντιστρέφουν τις τροποποιήσεις του 2020 που απαιτούν από τις οντότητες να ταξινομήσουν ως βραχυπρόθεσμες, τις υποχρεώσεις που υπόκεινται σε τήρηση όρων συμμόρφωσης, μόνο εντός των επόμενων δώδεκα μηνών μετά την περίοδο αναφοράς, εάν οι όροι συμμόρφωσης δεν πληρούνται στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι προτάσεις αφορούν στο να παρουσιάζουν οι οντότητες ξεχωριστά τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που υπόκεινται σε τήρηση όρων συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Επιπροσθέτως, θα απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις όταν οι οντότητες δεν τηρούν τους όρους συμμόρφωσης στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι προτάσεις θα τεθούν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμοστούν αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ πρότεινε επίσης, την αναβολή της έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020 αναφορικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες, μέχρι την εφαρμογή των προτάσεων του προσχέδιου έκθεσης. Οι τροποποιήσεις συμπεριλαμβανομένων των προτάσεων του προσχέδιου έκθεσης δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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. Τον Νοέμβριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε ένα προσχέδιο έκθεσης το οποίο διευκρινίζει την ταξινόμηση των υποχρεώσεων που υπόκεινται σε όρους συμμόρφωσης σε ημερομηνία μεταγενέστερη της περιόδου αναφοράς. Ειδικότερα, το ΣΔΛΠ πρότεινε τροποποιήσεις περιορισμένου πεδίου στο ΔΛΠ 1, οι οποίες αντιστρέφουν τις τροποποιήσεις του 2020 που απαιτούν από τις οντότητες να ταξινομήσουν ως βραχυπρόθεσμες, τις υποχρεώσεις που υπόκεινται σε τήρηση όρων συμμόρφωσης, μόνο εντός των επόμενων δώδεκα μηνών μετά την περίοδο αναφοράς, εάν οι όροι συμμόρφωσης δεν πληρούνται στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι προτάσεις αφορούν στο να παρουσιάζουν οι οντότητες ξεχωριστά τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που υπόκεινται σε τήρηση όρων συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Επιπροσθέτως, θα απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις όταν οι οντότητες δεν τηρούν τους όρους συμμόρφωσης στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι προτάσεις θα τεθούν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμοστούν αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ πρότεινε επίσης, την αναβολή της έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020 αναφορικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες, μέχρι την εφαρμογή των προτάσεων του προσχέδιου έκθεσης. Οι τροποποιήσεις 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 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 εκπεστέες προσωρινές διαφορές. Ισχύει μόνο εάν η αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου μίσθωσης και υποχρέωσης μίσθωσης (ή υποχρέωσης παροπλισμού και περιουσιακού στοιχείου παροπλισμού) δημιουργεί προσωρινές διαφορές που δεν είναι ίσες. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

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

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

Οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν όλες τις πληροφορίες σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων, καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις που απαιτούνται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τις δημοσιευμένες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

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

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

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

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

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

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

31 Μαρτίου 2022	Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	1.221.980	1.221.980

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

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

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

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

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

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

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές της Διοίκησης του Ομίλου αναφορικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021. Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2021, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Στην περίπτωση ακινήτων με τουριστική χρήση ή χρήση που επηρεάζεται άμεσα από τον τουρισμό, οι εκτιμήσεις της 31 Δεκεμβρίου 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 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 αποθηκευτικούς χώρους, ξενοδοχεία, χώρους αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων, χώρους στάθμευσης, οικόπεδα, οικιστικά ακίνητα και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων).

Γεωγραφικοί Τομείς:

- Ελλάδα
- Ιταλία
- Κύπρος
- Λοιπές χώρες¹

Παρατίθεται η πληροφόρηση σύμφωνα με τους ανωτέρω τομείς για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2022 και 31 Μαρτίου 2021:

¹ Στις Λοιπές χώρες περιλαμβάνεται η Ρουμανία και η Βουλγαρία

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

A) Λειτουργικοί Τομείς Ομίλου

Περίοδος που έληξε την 31 Μαρτίου 2022	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από μισθώματα	7.642	9.120	17.017	2.598	36.377
Λοιπά	-	80	-	-	80
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	7.642	9.200	17.017	2.598	36.457
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	(74)	(18)	647	(110)	445
Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης	116	-	-	14	130
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(1.290)	(526)	(3.673)	(1.277)	(6.766)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(12)	-	(173)	(54)	(239)
Λοιπά έσοδα	157	-	305	1	463
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	6.539	8.656	14.123	1.172	30.490
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					2.001
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(3.599)
Λειτουργικά Κέρδη					28.892
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					74
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(378)	-	(371)	(625)	(1.374)
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					(8.370)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα					48
Κέρδη προ φόρων					19.270
Αναβαλλόμενοι Φόροι	(19.500)	(5)	(41.982)	-	(61.487)
Μη κατανεμημένοι Φόροι					60.702
Κέρδη περιόδου					18.485
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Μαρτίου 2022					
Ενεργητικό	491.717	440.682	1.161.941	295.135	2.389.475
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					446.026
Σύνολο ενεργητικού					2.835.501
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Μαρτίου 2022					
Υποχρεώσεις	47.310	2.154	121.423	45.302	216.189
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					1.075.136
Σύνολο υποχρεώσεων					1.291.325
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Μαρτίου 2022	74	18	16.267	798	17.157

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

	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
Περίοδος που έληξε την 31 Μαρτίου 2021					
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από μισθώματα	4.885	8.898	15.269	1.472	30.524
Λοιπά	474	-	63	207	744
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	5.359	8.898	15.332	1.679	31.268
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	(155)	(3)	2.898	(106)	2.634
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(1.365)	(719)	(3.495)	(638)	(6.217)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(75)	-	43	(259)	(291)
Λοιπά έσοδα	5	-	9	-	14
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	3.769	8.176	14.787	676	27.408
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					108
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(4.237)
Λειτουργικά Κέρδη					23.279
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					2
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					(6.095)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(391)	-	(559)	(560)	(1.510)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα					8.301
Κέρδη προ φόρων					23.977
Αναβαλλόμενοι Φόροι	-	1	(55)	-	(54)
Μη κατανεμημένοι Φόροι					(531)
Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες					23.392
Κατανεμημένα κέρδη/(ζημιές) από διακοπείσες δραστηριότητες	23	-	(5)	3.201	3.219
Μη κατανεμημένες ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες					(3.516)
Κέρδη περιόδου					23.095
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021					
Ενεργητικό	487.668	443.969	1.136.259	304.042	2.371.938
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					484.530
Σύνολο ενεργητικού					2.856.468
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021					
Υποχρεώσεις	46.323	1.401	131.744	73.376	252.844
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					1.077.885
Σύνολο υποχρεώσεων					1.330.729
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2021	60.501	31	133.360	45.072	238.964

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

Β) Γεωγραφικοί Τομείς Ομίλου

Περίοδος που έληξε την 31 Μαρτίου 2022

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες

Έσοδα από μισθώματα

Λοιπά

Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων

Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες

Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης

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

Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Λοιπά έσοδα

Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων

Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα

Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα

Λειτουργικά Κέρδη

Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους

Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα

Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα

Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα

Κέρδη προ φόρων

Αναβαλλόμενοι Φόροι

Μη κατανεμημένοι Φόροι

Κέρδη περιόδου

Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Μαρτίου 2022

Ενεργητικό

Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού

Σύνολο ενεργητικού

Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Μαρτίου 2022

Υποχρεώσεις

Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις

Σύνολο υποχρεώσεων

Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Μαρτίου 2022

	Ελλάδα	Ιταλία	Κύπρος	Λοιπές χώρες	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα	26.488	5.389	2.666	1.834	36.377
Λοιπά	80	-	-	-	80
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	26.568	5.389	2.666	1.834	36.457
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	777	(256)	-	(76)	445
Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης	116	14	-	-	130
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.905)	(3.287)	(531)	(43)	(6.766)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(216)	51	(74)	-	(239)
Λοιπά έσοδα	-	463	-	-	463
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	24.340	2.374	2.061	1.715	30.490
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					2.001
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(3.599)
Λειτουργικά Κέρδη					28.892
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					74
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					(8.370)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.374)	-	-	-	(1.374)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα					48
Κέρδη προ φόρων					19.270
Αναβαλλόμενοι Φόροι	-	-	-	(61.487)	(61.487)
Μη κατανεμημένοι Φόροι					60.702
Κέρδη περιόδου					18.485
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Μαρτίου 2022					
Ενεργητικό	1.646.000	397.671	242.392	103.412	2.389.475
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					446.026
Σύνολο ενεργητικού					2.835.501
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Μαρτίου 2022					
Υποχρεώσεις	158.978	10.592	10.130	36.489	216.189
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					1.075.136
Σύνολο υποχρεώσεων					1.291.325
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Μαρτίου 2022	16.030	256	795	76	17.157

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



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

Περίοδος που έληξε την 31 Μαρτίου 2021	Ελλάδα	Ιταλία	Κύπρος	Λοιπές χώρες	Σύνολο
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από μισθώματα	22.945	3.175	2.612	1.792	30.524
Λοιπά	744	-	-	-	744
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	23.689	3.175	2.612	1.792	31.268
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	445	2.189	-	-	2.634
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(5.026)	(603)	(559)	(29)	(6.217)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(114)	61	(238)	-	(291)
Λοιπά έσοδα	-	-	14	-	14
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	18.994	4.822	1.829	1.763	27.408
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					108
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(4.237)
Λειτουργικά Κέρδη					23.279
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					2
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					(6.095)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.186)	-	-	(324)	(1.510)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα					8.301
Κέρδη προ φόρων					23.977
Αναβαλλόμενοι Φόροι	-	-	-	(54)	(54)
Μη κατανεμημένοι Φόροι					(531)
Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες					23.392
Κατανεμημένα κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	3.219	-	3.219
Μη κατανεμημένες ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες					(3.516)
Κέρδη περιόδου					23.095
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021					
Ενεργητικό	1.630.784	397.806	239.896	103.452	2.371.938
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					484.530
Σύνολο ενεργητικού					2.856.468
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021					
Υποχρεώσεις	185.256	20.650	9.610	37.328	252.844
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					1.077.885
Σύνολο υποχρεώσεων					1.330.729
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2021	98.668	139.127	1.062	107	238.964

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

Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις αναφέρουμε ότι:

- (α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των τομέων.
- (β) Τα στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα, αποθέματα, ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις και λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.
- (γ) Τα μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού αποτελούνται από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, λογισμικό, συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, συμμετοχές σε κοινοπραξίες, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δεσμευμένες καταθέσεις και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.
- (δ) Οι μη κατανεμημένες υποχρεώσεις την 31 Μαρτίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021 αποτελούνται κυρίως από δανειακές υποχρεώσεις συνολικού ύψους €1.064.596 και €1.066.601, αντίστοιχα.

Συγκέντρωση σε πελάτες

Από τους μεγαλύτερους μισθωτές του Ομίλου, ήτοι Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (ΕΤΕ), Σκλαβενίτης, Ελληνικό Δημόσιο, Cosmote και Ιταλικό Δημόσιο, μόνο η ΕΤΕ αντιπροσωπεύει άνω του 10% των εσόδων από μισθώματα του Ομίλου. Τα έσοδα από μισθώματα για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2022 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €14.022, ήτοι 38,5% (31 Μαρτίου 2021: €13.556, ήτοι 44,4%). Τα έσοδα από μισθώματα της ΕΤΕ περιλαμβάνονται στους λειτουργικούς τομείς Τραπεζικά Καταστήματα (€8.890), Γραφεία (€4.868) και Λοιπά (€264) και στον γεωγραφικό τομέα Ελλάδα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	2.279.958	1.918.015	1.395.169	1.332.779
Προσθήκες:				
- Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	14.110	41.446	14.110	11.940
- Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	105.610	-	-
- Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	71.033	-	-
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	3.047	20.875	83	2.661
- Μεταφορά σε αποθέματα	-	-	-	-
- Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(30)	(21.550)	-	(21.446)
- Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	(2.104)	-	(2.104)
- Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	49.910	-	-
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	445	96.723	868	71.339
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	2.297.530	2.279.958	1.410.230	1.395.169

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

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

Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένης μιας πιθανής πώλησης αν οι συνθήκες της αγοράς είναι κατάλληλες. Στο πλαίσιο αυτό την 21 Φεβρουαρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της στην Ελλάδα. Το τίμημα για την πώληση ανήλθε σε €420 και η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €304. Το κέρδος ποσού €116 καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2022. Από το συνολικό τίμημα η Εταιρεία εισέπραξε ποσό €105 έως την 31 Μαρτίου 2022 ενώ ποσό €315 καταχωρήθηκε στις εμπορικές απαιτήσεις στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας της 31 Μαρτίου 2022 (Σημείωση 10). Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη Σημείωση 16.

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 31 Μαρτίου 2022 και την 31 Δεκεμβρίου 2021. Πολιτική του Ομίλου είναι να αναγνωρίζει μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή κατά την ημερομηνία της αλλαγής των συνθηκών που προκάλεσαν τη μεταφορά. Κατά τη διάρκεια της τρίμηνης περιόδου που έληξε την 31 Μαρτίου 2022 δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



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

Χώρα	Ελλάδα			Ιταλία			Ρουμανία			Κύπρος			Βουλγαρία		31.03.2022
Τομέας	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ¹	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ²	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ³	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Σύνολο	
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
Εύλογη αξία 01.01.2022	737.823	701.963	105.870	70.245	252.150	70.270	1.261	5.561	100.989	46.030	91.307	9.453	87.036	2.279.958	
Προσθήκες:															
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	14.110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.110	
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-	-	(30)	-	-	-	-	-	-	-	(30)	
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες	15	1.899	6	67	84	105	10	61	-	108	687	-	5	3.047	
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(15)	797	(5)	(67)	(84)	(105)	(10)	(61)	-	-	-	-	(5)	445	
Εύλογη αξία 31.03.2022	737.823	718.769	105.871	70.245	252.150	70.240	1.261	5.561	100.989	46.138	91.994	9.453	87.036	2.297.530	

Η κατηγορία Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα	Ελλάδα		Ιταλία		Ρουμανία	Κύπρος	Βουλγαρία	Σύνολο	Σύνολο	Σύνολο
Τομέας	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Τραπεζικά καταστήματα	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	31.03.2022	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3			
Εύλογη αξία 01.01.2022	299.092	438.731	66.675	3.570	1.261	100.989	9.453	919.771	476.209	443.562
Προσθήκες:										
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	7	8	67	-	10	-	-	92	74	18
Μεταφορά μεταξύ τομέων	3.139	(3.139)	-	-	-	-	-	-	3.139	(3.139)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(7)	(8)	(67)	-	(10)	-	-	(92)	(74)	(18)
Εύλογη αξία 31.03.2022	302.231	435.592	66.675	3.570	1.261	100.989	9.453	919.771	479.348	440.423

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

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

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

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



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

Η κατηγορία Λοιπά αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα Τομέας	Ελλάδα			Ιταλία		Κύπρος			Σύνολο	Σύνολο		
	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά	31.03.2022	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3				
Εύλογη αξία 01.01.2022	62.593	28.584	14.693	9.280	60.990	8.407	36.745	46.155	267.447	71.000	74.609	121.838
Προσθήκες:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-	(30)	-	-	-	(30)	-	-	(30)
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	1	3	2	-	105	-	612	75	798	1	615	182
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	-	(3)	(2)	-	(105)	-	-	-	(110)	-	(3)	(107)
Εύλογη αξία 31.03.2022	62.594	28.584	14.693	9.280	60.960	8.407	37.357	46.230	268.105	71.001	75.221	121.883

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

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

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

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

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



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

Η κατηγορία Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

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

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



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

Η κατηγορία Λοιπά αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

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

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία

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



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

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	302.231	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	1.645	6,27% - 10,43%	5,25% - 9,25%
Ελλάδα	Τραπεζικά Καταστήματα	435.592	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	1.964	6,78% - 9,87%	5,50% - 8,50%
Ελλάδα	Γραφεία	718.769	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	4.021	7,08% - 9,85%	5,90% - 8,50%
Ελλάδα	Αποθηκευτικοί χώροι	62.594	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	383	8,37% - 9,81%	7,25% - 8,50%
Ελλάδα	Ξενοδοχεία	28.584	0%-15% συγκριτική μέθοδος και 80%-85%-100% DCF	-	9,03% - 11,01%	7,75% - 8,50%
Ελλάδα	Λοιπά ¹	14.693	0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85%-100% DCF	274	8,37% - 13,33%	7,25% - 10,00%
Ιταλία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	66.675	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	484	6,20% - 10,00%	5,15% - 8,75%
Ιταλία	Τραπεζικά Καταστήματα	3.570	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	18	6,55%	5,15%
Ιταλία	Γραφεία	252.150	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	1.650	5,95% - 10,40%	5,15% - 7,60%
Ιταλία	Ξενοδοχεία	9.280	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	9,50%	7,00%
Ιταλία	Λοιπά ²	51.000	0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	-	6,40%	-
Ιταλία	Λοιπά ³	470	0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης	2	-	4,60%
Ιταλία	Λοιπά ⁴	9.490	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	52	4,00% - 8,60%	7,15%
Ρουμανία	Τραπεζικά Καταστήματα	1.261	15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF	12	9,25% - 10,75%	7,50% - 9,00%
Ρουμανία	Γραφεία	5.561	15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF	32	9,24% - 9,25%	7,50%
Κύπρος	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	100.989	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	500	6,65% - 8,15%	5,00% - 6,50%
Κύπρος	Γραφεία	46.138	0%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 100% DCF	238	7,15% - 8,14%	5,50% - 6,50%
Κύπρος	Αποθηκευτικοί χώροι	8.407	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	42	7,40% - 7,65%	5,75% - 6,00%
Κύπρος	Ξενοδοχεία	37.357	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	9,25% - 9,90%	8,00%
Κύπρος	Λοιπά ⁵	46.230	0%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-100% DCF ή 0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	100	6,90% - 16,82%	5,25% - 9,00%
Βουλγαρία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	9.453	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	158	10,54%	8,50%
Βουλγαρία	Γραφεία	87.036	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	548	9,60%	7,50%
		2.297.530				

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

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

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

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

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

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψη η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000 για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ, οι εκτιμήσεις βασίζονται σε τουλάχιστον δύο μεθόδους. Για την 31 Μαρτίου και 30 Σεπτεμβρίου κάθε έτους η Διοίκηση εκτιμά, με βάση τις συνθήκες της αγοράς και τυχόν πραγματικών γεγονότων σε σχέση με το χαρτοφυλάκιο ακινήτων, εάν έχει επέλθει μεταβολή στις αξίες αυτές. Εφόσον έχει επέλθει ουσιαστική μεταβολή, τη λαμβάνει υπόψη για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Η Διοίκηση κρίνει ότι δεν υπήρχαν γεγονότα ή περιστάσεις που θα μπορούσαν να προκαλέσουν σημαντική διαφοροποίηση στην εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου επενδύσεων σε ακίνητα την 31 Μαρτίου 2022 από την εύλογη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 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 31 Δεκεμβρίου 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), ξενοδοχεία και λοιπά ακίνητα, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές χρησιμοποίησαν δύο μεθόδους, τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών και τη συγκριτική μέθοδο, σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Για το ακίνητο επί της Via Vittoria 12, στη Ferrara, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης και η συγκριτική μέθοδος, σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% για άμεση κεφαλαιοποίηση και 0% για τη συγκριτική μέθοδο. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της μεθόδου DCF/άμεσης κεφαλαιοποίησης, οφείλεται στο γεγονός ότι οι μέθοδοι αυτές αντικατοπτρίζουν περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως τα εκτιμώμενα, συναλλάσσονται στην αγορά και αντιπροσωπεύει την κοινή εκτιμητική πρακτική, ενώ σε κάθε περίπτωση η αξία που προκύπτει με τη συγκριτική μέθοδο είναι πολύ κοντά σε αυτή της μεθόδου των προεξοφλημένων ταμειακών ροών/άμεσης κεφαλαιοποίησης.

Ειδικότερα για το ακίνητο στην περιοχή Torvaianica, στο Δήμο Pomezia, Ρώμη και το ακίνητο ιδιοκτησίας της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited, στην Πάφο, Κύπρος, τα οποία συνιστούν 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)	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Βελτιώσεις σε μισθωμένα ακίνητα τρίτων	Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση & προκαταβολές	Δικαίωμα Χρήσης	Σύνολο
Αξία κτήσης							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	9.375	9	1.704	66	1	597	11.752
Προσθήκες	157	-	52	-	-	-	209
Προσθήκες μέσω απόκτησης θυγατρικής	-	-	-	-	-	17	17
Λοιπά	-	-	-	-	-	3	3
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	9.532	9	1.756	66	1	617	11.981
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	(111)	(9)	(552)	(14)	-	(137)	(823)
Αποσβέσεις χρήσεως	(135)	-	(286)	(10)	-	(91)	(522)
Προσθήκες μέσω απόκτησης θυγατρικής	-	-	-	-	-	(4)	(4)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	(246)	(9)	(838)	(24)	-	(232)	(1.349)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	9.286	-	918	42	1	385	10.632
Αξία κτήσης							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	9.532	9	1.756	66	1	617	11.981
Προσθήκες	-	-	8	-	-	-	8
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2022	9.532	9	1.764	66	1	617	11.989
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	(246)	(9)	(838)	(24)	-	(232)	(1.349)
Αποσβέσεις περιόδου	(36)	-	(72)	(3)	-	(21)	(132)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2022	(282)	(9)	(910)	(27)	-	(253)	(1.481)
Αναπόσβεστη αξία 31 Μαρτίου 2022	9.250	-	854	39	1	364	10.508

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

Εταιρεία	Οικόπεδα και Κτήρια (Διοικητικές Υπηρεσίες)	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Δικαίωμα Χρήσης	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	9.375	9	1.694	448	11.526
Προσθήκες	157	-	49	-	206
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	9.532	9	1.743	448	11.732
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	(111)	(9)	(546)	(120)	(786)
Αποσβέσεις χρήσεων	(135)	-	(283)	(78)	(496)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	(246)	(9)	(829)	(198)	(1.282)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	9.286	-	914	250	10.450
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	9.532	9	1.743	448	11.732
Προσθήκες	-	-	8	-	8
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2022	9.532	9	1.751	448	11.740
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	(246)	(9)	(829)	(198)	(1.282)
Αποσβέσεις περιόδου	(34)	-	(72)	(19)	(125)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2022	(280)	(9)	(901)	(217)	(1.407)
Αναπόσβεστη αξία 31 Μαρτίου 2022	9.252	-	850	231	10.333

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 Χρυσοσπηλιωτίσης 9, Αθήνα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Συμμετοχές σε θυγατρικές

Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
			31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	Ελλάδα	2016 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	2018 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Ήρινα Κτηματική Α.Ε.	Ελλάδα	2017 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2018 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
New Metal Expert Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2018 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων	Ελλάδα	2019 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ILIDA OFFICE S.M.S.A.	Ελλάδα	2018 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία	2016 – 2021	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%
PNG Properties EAD	Βουλγαρία	2017 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
I & B Real Estate EAD	Βουλγαρία	2016 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Quadratix Ltd.	Κύπρος	2016 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Lasmane Properties Ltd.	Κύπρος	2016 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Aphrodite Springs Public Limited	Κύπρος	2015 – 2021	96,22%	96,22%	96,22%	96,22%
CYREIT AIF Variable Investment Company Plc	Κύπρος	2018 – 2021	88,23%	88,23%	88,23%	88,23%
Letimo Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Elizano Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Artozaco Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Consoly Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Smooland Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Threefield Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Bascot Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Nuca Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-

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

Vanemar Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Alomنيا Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Kuvena Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Azemo Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Ravenica Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Wiceco Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Lancast Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Rouena Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Allodica Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Vameron Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Orleania Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Primaco Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Arleta Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Panphila Investments Limited	Κύπρος	2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Nash S.r.L.	Ιταλία	2016 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Prodea Immobiliare Srl.	Ιταλία	2020 – 2021	92,70%	97,56%	92,70%	97,56%
Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF ⁽¹⁾	Λουξεμβούργο	-	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
Picasso Fund ⁽³⁾	Ιταλία	2016 – 2021	80,00%	80,00%	-	-
CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF ⁽¹⁾	Λουξεμβούργο	-	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
Tarvos Fund ⁽⁴⁾	Ιταλία	2016 – 2021	80,00%	80,00%	-	-
Euclide S.r.l. ⁽⁴⁾	Ιταλία	2016 – 2021	80,00%	80,00%	-	-

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

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

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

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

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι χρήσεις 2016 έως 2020 της εταιρείας Καρόλου έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2021 δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Οι χρήσεις 2018 έως 2020 των εταιρειών Ήρινα Κτηματική Α.Ε και Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε. και ILIDA OFFICE S.M.S.A. έχει ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Η χρήση 2018 της εταιρείας ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε. δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τη χρήση αυτή δεν έχουν καταστεί οριστικές. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από μελλοντικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθεί, δε θα έχει σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας. Οι χρήσεις 2019 και 2020 έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχε επιφυλάξεις. Οι χρήσεις 2019 και 2020 της εταιρείας Panterra Α.Ε. έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχε επιφυλάξεις. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος των ανωτέρω εταιρειών από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2021 δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

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 31 Μαρτίου 2022 και στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2021:

Κόστος Συμμετοχών	31.03.2022	31.12.2021
Nash S.r.L.	52.990	52.870
Picasso Fund	-	-
Egnatia Properties S.A.	20	20
Quadratix Ltd.	10.802	10.802
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	4.147	4.147
PNG Properties EAD	441	441
Lasmane Properties Ltd.	16.010	13.710
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε.	22.200	22.200
Ήρινα Κτηματική Α.Ε.	5.174	11.174
I & B Real Estate EAD	40.142	40.142
Aphrodite Springs Public Limited	7.109	7.109
CYREIT AIF Variable Investment Company Plc	140.437	140.437
ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε.	3.012	3.012
Prodea Immobiliaire SrL.	10.093	10.093
ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε.	1.558	1.558
New Metal Expert Μ.Α.Ε.	15.183	15.183
Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων	51.938	51.938
ILIDA OFFICE S.M.S.A.	10.886	10.886
Panphila Investments Limited	100	100
Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF	41.512	41.512
CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF	25.225	25.225
Σύνολο	458.979	462.559

Την 12 Ιανουαρίου 2022 η Εταιρεία εισέφερε κεφάλαιο ποσού €120 στην εταιρεία Nash S.r.L.

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

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

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες

Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
			31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
ΕΠ Χανίων Α.Ε.	Ελλάδα	2016 – 2021	40%	40%	40%	40%
RINASCITA Α.Ε.	Ελλάδα	2018 – 2021	35%	35%	35%	35%
PIRAEUS TOWER Α.Ε.	Ελλάδα	2020 – 2021	30%	30%	30%	30%
MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited	Κύπρος	2018 – 2021	25%	25%	25%	25%
ΟΥΡΑΝΙΑ Επενδυτική Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2020 – 2021	35%	35%	35%	35%
IQ HUB Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019 – 2021	35%	35%	35%	35%

Αξία Συμμετοχών

Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
ΕΠ Χανίων Α.Ε.	2.081	4.869	1.542	4.180
RINASCITA Α.Ε.	2.642	2.947	2.143	2.143
PIRAEUS TOWER Α.Ε.	2.376	2.483	2.280	2.280
MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited	86.920	86.208	74.153	74.153
ΟΥΡΑΝΙΑ Επενδυτική Μ.Α.Ε.	2.549	2.644	1.934	1.934
IQ HUB Μ.Α.Ε.	5.814	5.821	2.606	2.606
Σύνολο	102.382	104.972	84.658	87.296

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

Κατά την 31 Μαρτίου 2022 σε επίπεδο Ομίλου προέκυψε κέρδος από το αποτέλεσμα των συμμετοχών σε κοινοπραξίες συνολικού ποσού €48 ως ακολούθως:

- Κέρδος ποσού €712 από την MHV
- Ζημιά ποσού €305 από την RINASCITA Α.Ε.
- Ζημιά ποσού €107 από την PIRAEUS TOWER Α.Ε.
- Ζημιά ποσού €150 από την ΕΠ Χανίων Α.Ε.
- Ζημιά ποσού €7 από την IQ HUB Μ.Α.Ε.
- Ζημιά ποσού €95 από την ΟΥΡΑΝΙΑ Επενδυτική Μ.Α.Ε.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Εμπορικές απαιτήσεις	47.240	58.959	38.656	51.172
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 25)	11	17	11	17
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	7.915	8.368	2.353	2.645
Προπληρωθέντα έξοδα	6.842	5.072	6.020	4.274
Λοιπές απαιτήσεις	19.257	17.756	17.465	15.936
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 25)	452	11.250	29.897	27.575
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(3.010)	(2.727)	(1.101)	(880)
Σύνολο	78.707	98.695	93.301	100.739

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

Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού ο Όμιλος και η Εταιρεία διενεργούν έλεγχο απομείωσης των απαιτήσεων. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, αποφάσισε το σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς. Από τον σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς προέκυψε συνολική ζημιά €283 για τον Όμιλο και €221 για την Εταιρεία. Τα εν λόγω ποσά περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε 31 Μαρτίου 2022.

Την 31 Μαρτίου 2022 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 τον Μάρτιο του 2021.
- Ποσό €315 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση του ακινήτου τον Φεβρουάριο του 2022 (Σημείωση 6). Σημειώνεται ότι το ποσό εισπράχθηκε τον Απρίλιο 2022.

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Μαρτίου 2022 περιλαμβάνουν ποσό ύψους €1.054 και €647 αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2021: €793 για τον Όμιλο και €647 για την Εταιρεία αντίστοιχα) αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης βάσει ορισμένων μισθωτικών συμβάσεων. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

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

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας από το Ελληνικό Δημόσιο αφορούν κυρίως σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου («ΦΣΚ») συνολικού ύψους €1.752 τον οποίο κατέβαλε η Εταιρεία στις 16 Σεπτεμβρίου 2014 και 17 Σεπτεμβρίου 2014. Κατά την καταβολή του εν λόγω φόρου, η Εταιρεία διατύπωσε ρητή επιφύλαξη περί της υποχρεώσής 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	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Προκαταβολές για απόκτηση εταιρειών	15.257	14.585	15.257	14.585
Λοιπά	4.000	3.171	2.208	1.351
Σύνολο	19.257	17.756	17.465	15.936

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Αποθέματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Οικόπεδο υπό ανάπτυξη	4.517	14.517	4.517	4.517
Κτήριο γραφείων υπό ανέγερση	35.369	33.439	-	-
Απομείωση αποθεμάτων	-	(2.640)	-	-
Σύνολο	39.886	35.316	4.517	4.517

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Ταμείο	4	4	2	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	285.060	304.628	240.494	256.631
Σύνολο	285.064	304.632	240.496	256.632

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

Την 31 Μαρτίου 2022 στις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται δεσμευμένα ποσά ύψους €6.689 και €1.925 αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2021: €7.063 για τον Όμιλο και €2.163 για την Εταιρεία, αντίστοιχα), σύμφωνα με τα οριζόμενα σε δανειακές συμβάσεις.

Συμφωνία με κατάσταση ταμειακών ροών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2021
Ταμείο	4	1	2	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	285.060	143.125	240.494	104.091
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα σχετιζόμενα με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	1.942	-	-
Σύνολο	285.064	145.068	240.496	104.092

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο

Αρ. Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Όμιλος	Εταιρεία
		Υπέρ το άρτιο	
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021	255.494.534	692.390	15.890
		15.890	15.970

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

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Τακτικό αποθεματικό	35.896	35.896	34.798	34.798
Ειδικό αποθεματικό	323.987	323.987	323.987	323.987
Λοιπά αποθεματικά	672	720	196	196
Σύνολο	360.555	360.603	358.981	358.981

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

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Μη ελέγχουσες συμμετοχές

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του Ομίλου ανέρχονται την 31 Μαρτίου 2022 σε €130.498 (31 Δεκεμβρίου 2021: €129.659) και προέρχονται από τις εταιρείες Aphrodite Springs Public Limited (ASPL), CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (CYREIT), Prodea Immobiliare S.r.L., Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF (Picasso Lux) 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 2021 στις μη ελέγχουσες συμμετοχές περιλαμβάνονται οι εταιρείες Aphrodite Springs Public Limited (ASPL), CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (CYREIT), Prodea Immobiliare S.r.L., Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF (Picasso Lux) και CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF (CI Global). Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές αντιπροσωπεύουν το 3,78% 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.

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

Συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης 31 Μαρτίου 20212	CYREIT	Picasso Lux	CI Global	Λοιπές εταιρείες	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	172.560	225.015	107.358	34.280	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	14.463	12.479	3.822	647	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.974	296	936	3.273	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	731	107.883	37.608	5.786	
Ίδια κεφάλαια	181.318	129.315	72.636	25.868	
Ίδια κεφάλαια που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	21.341	69.571	38.730	856	130.498
Συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης 31 Δεκεμβρίου 2021					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	172.403	225.015	107.389	34.280	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	13.429	15.759	3.707	467	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.966	291	921	3.273	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.125	112.406	37.532	5.206	
Ίδια κεφάλαια	179.741	128.077	72.643	26.268	
Ίδια κεφάλαια που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	21.155	68.905	38.734 ¹	865	129.659
Συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε 31 Μαρτίου 2022					
Κύκλος Εργασιών	2.264	3.422	1.754	213	
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου	1.577	1.239	(6)	(400)	
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	186	667	(3)	(11)	839
Μερίσματα πληρωθέντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	434	-	-	-	

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

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

Συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε 31 Μαρτίου 2021	AHRL	CYREIT	Λοιπές εταιρείες	
Κύκλος Εργασιών	7.465	2.216	301	
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου	(627)	1.247	(81)	
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	(251)	147	(17)	
Μερίσματα πληρωθέντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	471	-	
Συνοπτική κατάσταση ταμειακών ροών για την περίοδο που έληξε 31 Μαρτίου 2022	CYREIT	Picasso Lux	CI Global	Λοιπές εταιρείες
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) λειτουργικές δραστηριότητες	966	7.991	514	86
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες	(183)	(11.429)	(78)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(434)	-	(312)	-
Καθαρή αύξηση/(μείωση) διαθεσίμων και ταμειακών ισοδύναμων	349	(3.438)	124	86
Συνοπτική κατάσταση ταμειακών ροών για την περίοδο που έληξε 31 Μαρτίου 2021	CYREIT	AHRL	Λοιπές εταιρείες	
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) λειτουργικές δραστηριότητες	(147)	(2.454)	(353)	
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες	-	(9)	(184)	
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(471)	1.014	41	
Καθαρή αύξηση/(μείωση) διαθεσίμων και ταμειακών ισοδύναμων	(618)	(1.449)	(496)	

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Δανειακές Υποχρεώσεις

Όλα τα δάνεια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με εξαίρεση το «πράσινο» ομολογιακό δάνειο το οποίο έχει σταθερό επιτόκιο. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων.

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

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

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Μακροπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	1.004.065	1.004.541	973.917	974.227
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	44.208	45.209	-	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	1.048.273	1.049.750	973.917	974.227
Βραχυπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	2.835	32.798	2.024	31.958
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	170.872	170.582	25.020	25.020
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	173.707	203.380	27.044	56.978
Σύνολο	1.221.980	1.253.130	1.000.961	1.031.205

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 31 Μαρτίου 2022 ποσό €2,093 το οποίο αφορά σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων (31 Δεκεμβρίου 2021: ποσό €4.099 για τον Όμιλο και την Εταιρεία) και επίσης ποσό €1,187 για τον Όμιλο και €20 για την Εταιρεία, που αφορά σε δεδουλευμένους τόκους λοιπών δανειακών υποχρεώσεων (31 Δεκεμβρίου 2021: ποσό €688 για τον Όμιλο και €20 για την Εταιρεία, αντίστοιχα).

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Έως 1 έτος	173.707	203.380	27.044	56.978
Από 1 έως 5 έτη	439.826	654.781	398.217	612.212
Πάνω από 5 έτη	608.447	394.969	575.700	362.015
Σύνολο	1.221.980	1.253.130	1.000.961	1.031.205

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.
- 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.

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

- Επί 84 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. για ποσό €336.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- 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 Άλφα Τράπεζα Α.Ε. για ποσό €11.700. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Ήρινα Κτηματική Α.Ε. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Άλφα Τράπεζα Α.Ε. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής I&B Real Estate EAD βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για ποσό €30.780. 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.
- Επί του ακινήτου της εταιρείας ILIDA OFFICE S.M.S.A. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Eurobank Α.Ε. για ποσό €54.158. Επιπλέον επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας ILIDA OFFICE S.M.S.A. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της τράπεζας Eurobank Α.Ε. και έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της ILIDA OFFICE S.M.S.A όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Προμηθευτές	15.710	26.224	4.639	4.987
Φόροι – Τέλη	11.119	8.086	5.925	3.727
Έσοδα επομένων χρήσεων	5.170	5.018	2.247	2.212
Υποχρεώσεις μίσθωσης	110	92	78	61
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	10.533	10.473	5.504	5.555
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 25)	4.545	5.489	4.328	5.366
Σύνολο	47.187	55.382	22.721	21.908

Η μείωση των προμηθευτών του Ομίλου την 31 Μαρτίου 2022 σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2021, οφείλεται κυρίως στην εξόφληση του υπολειπόμενου τιμήματος ποσού €11.400 για την απόκτηση του ακινήτου από την εταιρεία Picasso Fund την 25 Φεβρουαρίου 2021.

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 31 Μαρτίου 2022, βάσει σχετικών συμβάσεων μίσθωσης.

Οι Φόροι – Τέλη αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Χαρτόσημο μισθωμάτων	2.678	2.108	2.678	2.108
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	1.781	53	-	-
Φόρος ακινήτων εξωτερικού	4.305	3.590	-	-
Λοιπά	2.355	2.335	3.247	1.619
Σύνολο	11.119	8.086	5.925	3.727

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους

Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	Όμιλος	
	31.03.2022	31.12.2021
Επενδύσεις σε ακίνητα	14.147	14.099
Σύνολο	14.147	14.099

(Έσοδα) / Δαπάνες από αναβαλλόμενους φόρους	Όμιλος	
	31.03.2022	31.03.2021
Φορολογικές ζημιές	32	(2)
Επενδύσεις σε ακίνητα	48	47
Σύνολο	80	45

Κίνηση υποχρεώσεων από αναβαλλόμενους φόρους:

	Επενδύσεις σε ακίνητα		Σύνολο
	31.03.2022	31.12.2021	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	13.349	13.349	
Έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	718	718	
Συμψηφισμός με απαίτηση από αναβαλλόμενους φόρους	32	32	
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	14.099	14.099	
Έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	48	48	
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2022	14.147	14.147	

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

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 Tarnos 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 22), 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 19: Μερίσματα ανά Μετοχή

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

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 ανήλθε σε €54.165 (ήτοι €0,212 ανά μετοχή – ποσό σε €).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Κύκλος Εργασιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2021
Έσοδα από μισθώματα	36.377	30.524	24.991	22.635
Αποζημίωση λόγω πρόωρης λήξης μίσθωσης	80	-	80	-
Λοιπά	-	744	-	681
Σύνολο	36.457	31.268	25.071	23.316

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

Την 31 Μαρτίου 2021 η κατηγορία «Λοιπά» αφορά στην αποζημίωση από την ελληνική κυβέρνηση προς τα νομικά πρόσωπα-εκμισθωτές του 60% του μηνιαίου μισθώματος για τους μήνες Ιανουάριο έως και Μάρτιο 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 21: Χρηματοοικονομικά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2021
Τόκοι	8.494	6.221	6.895	5.068
Χρηματοδοτικά και τραπεζικά έξοδα	948	807	838	710
Συναλλαγματικές διαφορές	(7)	70	0	-
Λοιπά χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα	309	507	309	491
Σύνολο	9.744	7.605	8.042	6.269

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.03.2022	31.03.2021	Από 01.01. έως 31.03.2022	31.03.2021
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	597	481	548	469
Λοιποί φόροι	108	59	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 18)	80	45	-	-
Σύνολο	785	585	548	469

Ως Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία, φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της (σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του ν. 4389/2016 θεσπίστηκε κατώτατο όριο φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων (ήτοι 0,75% σε ετήσια βάση)). Σημειώνεται ότι το άρθρο 53 του ν. 4646/2019 κατήργησε το κατώτατο όριο του οφειλόμενου φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων. Η Καρόλου Τουριστική Α.Ε., η Ήρινα Κτηματική Α.Ε., η Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε., η ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε., η ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε., η New Metal Μ.Α.Ε., Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων και η ΙΛΙΔΑ OFFICE S.M.S.A, 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 τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2022 και 31 Μαρτίου 2021, αντίστοιχα, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εισοδήματος εξωτερικού.

Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις των θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου και των συμμετοχών σε κοινοπραξίες παρουνσιάζονται στις Σημειώσεις 8 και 9 αντίστοιχα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Κέρδη ανά Μετοχή

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

Περίοδος που έληξε την 31 Μαρτίου	Όμιλος	
	2022	2021
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	17.646	23.258
Ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες	-	(42)
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες	17.646	23.216
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	255.495	255.495
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	0,07	0,09
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες	0,07	0,09

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

Τα προσαρμοσμένα Κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά Κέρδη ανά μετοχή για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2022 και 2021, διότι δεν υπήρχαν δυνητικές κοινές μετοχές οι οποίες θα επέφεραν απομείωση των κερδών ανά μετοχή.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: 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 31 Μαρτίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021 δεν έχει διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις. Εκτιμάται ότι, τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

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

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

Το δικαίωμα του δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου μέχρι και τη χρήση 2015 έχει παραγραφεί την 31 Δεκεμβρίου 2021. Για τα φορολογικά έτη 2016 και επόμενα, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου.

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

Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Την 31 Μαρτίου 2022 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €23.006 (μη συμπ. ΦΠΑ) και για αποθέματα ποσού €1.516 (μη συμπ. ΦΠΑ). Επιπλέον, την 31 Μαρτίου 2022 στον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων ποσού €1.979 (μη συμπ. ΦΠΑ). Τέλος την 31 Μαρτίου 2022 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την ανάπτυξη του οικοπέδου της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited ποσού €4.330 (μη συμπ. ΦΠΑ).

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

Εκκρεμείς Δικαστικές Υποθέσεις

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31 Μαρτίου 2022 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 Quadratix Ltd και της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ., η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

Στο πλαίσιο της από 24 Μαρτίου 2022 δανειακής σύμβασης ύψους έως €9.000 που υπεγράφη μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας Ήρινα Κτηματική Α.Ε. και της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. (Σημείωση 16), η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση για το σύνολο των υποχρεώσεων της Ήρινα Κτηματική Α.Ε. 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 για υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακή σύμβαση αλληλόχρεου λογαριασμού της PIRAEUS TOWER A.E., εταιρεία που αποτελεί συμμετοχές σε κοινοπραξίες.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 31 Μαρτίου 2022:

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

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

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

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

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Ανθός Properties A.K.E.	1	3	1	3
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	4	3	4	3
Σύνολο	5	6	5	6

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
MHV (Κοινοπραξία)	-	11.250	-	11.250
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	11.464	11.362
ΟΥΡΑΝΙΑ Επενδυτική Μ.Α.Ε. (Κοινοπραξία)	175	-	175	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	277	-	-	-
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	5.300	-
Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	2.000	-
Ήρινα Κτηματική Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	6.000	-
Aphrodite Springs Public Limited, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	4.958	4.958
Σύνολο	452	11.250	29.897	27.570

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Λοιπές υποχρεώσεις				
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	399	582	207	390
Μέτοχοι/Ομολογιούχοι Εταιρείας	402	1	402	1
Panphila Investments Limited, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	38	100
Ουρανία Επενδυτική (Κοινοπραξία)	-	420	-	420
MHV (Κοινοπραξία)	63	87	-	56
Σύνολο	864	1.090	647	967

ii. Έσοδα από μισθώματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.03.2022	Από 01.01. έως 31.03.2021	Από 01.01. έως 31.103.2022	Από 01.01. έως 31.03.2021
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε., Ήρινα Κτηματική Α.Ε., ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε. και ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε., θυγατρικές της Εταιρείας	-	-	1	1
Ανθός Properties A.K.E.	1	1	1	1
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	2	1	2	1
Σύνολο	3	2	4	3

iii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.03.2022	Από 01.01. έως 31.03.2021	Από 01.01. έως 31.03.2022	Από 01.01. έως 31.03.2021
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	673	2.705	319	2.363
Σύνολο	673	2.705	319	2.363

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

iv. Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.03.2022	31.03.2021	Από 01.01. έως 31.03.2022	31.03.2021
MHV (Κοινοπραξία)	13	-	-	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	-	118	-	-
Σύνολο	13	118	-	-

v. Έσοδα από τόκους

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.03.2022	31.03.2021	Από 01.01. έως 31.03.2022	31.03.2021
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	97	97
Aphrodite Hills Resort (Κοινοπραξία)	-	-	-	454
Σύνολο	-	-	97	551

vi. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.03.2022	31.03.2021	Από 01.01. έως 31.03.2022	31.03.2021
Μέτοχοι / Ομολογιούχοι Εταιρείας	2	-	2	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	-	111	-	-
Σύνολο	2	111	2	-

vii. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	1.642	1.305	1.636	1.299
Λοιπές υποχρεώσεις προς μέλη Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατα στελέχη	2.440	3.098	2.440	3.098
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	25	-	25
Σύνολο	4.082	4.428	4.076	4.422

viii. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.03.2022	31.03.2021	Από 01.01. έως 31.03.2022	31.03.2021
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	672	854	632	606
Σύνολο	672	854	632	606

ix. 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., 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.

Στο πλαίσιο της από 24 Μαρτίου 2022 δανειακής σύμβασης ύψους έως €9.000 που υπεγράφη μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας Ήρινα Κτηματική Α.Ε. και της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. (Σημείωση 16), η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση για το σύνολο των υποχρεώσεων της Ήρινα Κτηματική Α.Ε. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

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

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.

xii. Σύμβαση αγοραπωλησίας

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Την 18 Απριλίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 80% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε.. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών ανήλθε σε €528. Η ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. την 31 Μαΐου 2022 πρόβη στην απόκτηση 17 αγροτεμαχίων στον Ασπρόπυργο Αττικής συνολικής επιφάνειας 110 χιλ. τ.μ. επί των οποίων σχεδιάζει την ανέγερση σύγχρονου Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής. Επιπλέον, η Εταιρεία την 23 Μαΐου 2022 υπέγραψε σύμβαση πώλησης και μεταβίβασης για την απόκτηση του υπολειπόμενου μετοχικού κεφαλαίου της ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. υπό την αναβλητική αίρεση της επιτυχούς ανάπτυξης του Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής. Το τίμημα για την αγορά των μετοχών θα προσδιορισθεί σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της ως άνω σύμβασης με βάση την καθαρή θέση (NAV) της εταιρείας κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής.

Την 19 Απριλίου 2022 η Εταιρεία πρόβη στη σύναψη ομολογιακού δανείου ποσού έως €75.000 με την Τράπεζα Eurobank A.E. Το δάνειο είναι διάρκειας 5 ετών με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,60% ετησίως. Το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων και για την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων.

Την 6 Ιουνίου 2022 κατακυρώθηκε στην Εταιρεία, μέσω ελεύθερης πώλησης στο πλαίσιο διαδικασίας αναγκαστικής εκτέλεσης ένα ακίνητο (οριζόντια ιδιοκτησία – Κτίριο Α) στο Μαρούσι Αττικής, επί των οδών Χειμάρρας 8, Γραβιάς και πεζόδρομου. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €35.000 και η εύλογη αξία του, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €34.113.

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

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