



Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων
σε Ακίνητη Περιουσία

Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική
Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση
περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2022

ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2022

Χρηματοοικονομική Θέση του Ομίλου – Βασικοί Δείκτες Μέτρησης Αποδοτικότητας και Αποτελεσματικότητας..	3
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	9
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων – 9 μηνών.....	10
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων – 9 μηνών	11
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων – 3 μηνών.....	12
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων – 3 μηνών	13
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος	14
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία.....	15
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος	16
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών – Εταιρεία.....	17
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες	18
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών.....	19
2.1. Βάση Παρουσίασης	19
2.2. Επιπτώσεις του COVID-19 – Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας.....	19
2.3. Πληροφορίες για τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις και τις επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης	21
2.4. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ	22
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	24
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	24
3.2. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων.....	24
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων	25
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας.....	26
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	31
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία	42
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Απόκτηση θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις και απόκτηση περιουσιακών στοιχείων)	43
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχές σε θυγατρικές.....	46
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες	49
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις.....	50
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Αποθέματα	51
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	52
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο	52
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Αποθεματικά.....	52
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Μη ελέγχουσες συμμετοχές	52
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Δανειακές Υποχρεώσεις.....	54
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις.....	57
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους	58
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Μερίσματα ανά Μετοχή	59
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Κύκλος Εργασιών	59
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας.....	59
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	60
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	60
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Λοιπά Έξοδα	61
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Χρηματοοικονομικά Έξοδα	61
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Φόροι	61
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Κέρδη ανά Μετοχή.....	62
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις.....	62
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη.....	64
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 31: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	68

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Εντός της περιόδου που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2022 ο Όμιλος συνέχισε την αυξημένη επενδυτική δραστηριότητά του σε επενδύσεις οι οποίες εντάσσονται πλήρως στην στρατηγική της Εταιρείας για ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου του με επιλεγμένες επενδύσεις σε ακίνητα με αξιολογα επενδυτικά χαρακτηριστικά. Οι νέες αποκτήσεις χρηματοδοτήθηκαν από δανειακά κεφάλαια.

Την 30 Σεπτεμβρίου 2022, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο συνολικά από 383 (31 Δεκεμβρίου 2021: 373) εμπορικά ακίνητα (κυρίως καταστήματα και γραφεία) συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 1.407 χιλ. τ.μ. Τριακόσια είκοσι οκτώ (328) από αυτά τα ακίνητα βρίσκονται στην Ελλάδα, εκ των οποίων τα περισσότερα από αυτά βρίσκονται σε περιοχές υψηλής προβολής και εμπορικότητας. Επίσης, είκοσι τέσσερα (24) ακίνητα βρίσκονται στην Κύπρο, είκοσι επτά (27) ακίνητα στην Ιταλία, δύο (2) ακίνητα στη Βουλγαρία και δύο (2) ακίνητα στη Ρουμανία. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου την 30 Σεπτεμβρίου 2022 ανέρχεται σε €2.485.480 (31 Δεκεμβρίου 2021: €2.326.915), συμπεριλαμβανομένης της εύλογης αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της Εταιρείας (30 Σεπτεμβρίου 2022: €10.110, 31 Δεκεμβρίου 2021: €9.465) των αποθεμάτων (30 Σεπτεμβρίου 2022: €54.889, 31 Δεκεμβρίου 2021: €35.388) και των ακινήτων επένδυσης τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση καθώς πληρούνται όλα τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5 (30 Σεπτεμβρίου 2022: €1.392, 31 Δεκεμβρίου 2021: €2.104).

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

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

- 40% στην εταιρεία ΕΠ Χανίων Α.Ε., ιδιοκτήτρια οικοπέδου στα Χανιά Κρήτης. Η εύλογη αξία του οικοπέδου την 30 Σεπτεμβρίου 2022, ανέρχεται σε €3.770 (31 Δεκεμβρίου 2021: €3.750).
- 90% στην εταιρεία ΡΙΝΑΣΙΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (εφεξής «RINASCITA Α.Ε.») η οποία έχει μισθώσει πολυώροφο κτήριο στην Αθήνα. Η εύλογη αξία του ακινήτου την 30 Σεπτεμβρίου 2022, ανέρχεται σε €33.987 (31 Δεκεμβρίου 2021: €28.600).
- 30% στην εταιρεία PIRAEUS TOWER Α.Ε. Η PIRAEUS TOWER Α.Ε. και ο Δήμος Πειραιά έχουν υπογράψει σύμβαση παραχώρησης για την αξιοποίηση, εκμετάλλευση και διαχείριση του Πύργου Πειραιά. Η εύλογη αξία του ακινήτου την 30 Σεπτεμβρίου 2022 ανέρχεται σε €41.126 (31 Δεκεμβρίου 2021: €27.698).
- κατά 25% στην εταιρεία MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited (εφεξής «MHV») ιδιοκτήτριας των ξενοδοχείων The Landmark Nicosia, Parklane, a Luxury Collection Resort & Spa Limassol και Aphrodite Hills Resort στην Κύπρο και Nikki Beach Resort & Spa στην Ελλάδα. Η εύλογη αξία των ακινήτων (ακίνητα επένδυσης, ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και αποθέματα) της MHV την 30 Σεπτεμβρίου 2022 ανέρχεται σε €429.848 (31 Δεκεμβρίου 2021: €374.085).
- 35% στην εταιρεία IQ Hub ιδιοκτήτρια οικοπέδου στο Μαρούσι στο οποίο ανεγείρεται βιοκλιματικό συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 14,3 χιλ. τ.μ. περίπου. Η εύλογη αξία του ακινήτου την 30 Σεπτεμβρίου 2022 ανέρχεται σε €41.635 (31 Δεκεμβρίου 2021: €33.592).
- 35% στην εταιρεία OURANIA Επενδυτική Μ.Α.Ε. ιδιοκτήτρια οικοπέδων στη Θεσσαλονίκη στα οποία ανεγείρεται βιοκλιματικό συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 25,2 χιλ. τ.μ. περίπου. Η εύλογη αξία του ακινήτου την 30 Σεπτεμβρίου 2022 ανέρχεται σε €17.734 (31 Δεκεμβρίου 2021: €9.622).
- 75% στην εταιρεία Fondo Five Lakes – Real Estate reserved closed-end Fund (Italian Real Estate Reserved AIF) (εφεξής «Five Lakes») ιδιοκτήτρια ξενοδοχείου στην Ιταλία. Η εύλογη αξία του ακινήτου την 30 Σεπτεμβρίου 2022, ανέρχεται σε €46.310.

Την 30 Σεπτεμβρίου 2022 η εύλογη αξία των ακινήτων υπό διαχείριση (Assets Under Management - AUM) της Εταιρείας ανέρχεται σε €2.692.888 (31 Δεκεμβρίου 2021: €2.455.381). Σημειώνεται ότι η εύλογη αξία των ακινήτων των συμμετοχών σε κοινοπραξίες έχει υπολογιστεί με βάση το ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας στην κάθε εταιρεία.

Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανόμενης μιας πιθανής πώλησης αν οι συνθήκες της αγοράς είναι οι κατάλληλες. 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. Την 29 Ιουλίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της στην Ελλάδα. Το τίμημα για την πώληση ανήλθε σε €500 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €444. Τέλος, την 16 Σεπτεμβρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της στη Θεσσαλονίκη. Το τίμημα για την πώληση ανήλθε σε €345 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €313.

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών για την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2022 ανήλθε σε €111.378 έναντι €98.498 για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2021, παρουσιάζοντας αύξηση 13,1%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στις νέες επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν από τον Όμιλο το δεύτερο εξάμηνο του 2021 αλλά και κατά τη διάρκεια της τρέχουσας περιόδου και στην αναπροσαρμογή των μισθωμάτων λόγω της αύξησης του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.).

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2022 ανήλθαν σε €29.974 έναντι €28.754 της προηγούμενης περιόδου, παρουσιάζοντας αύξηση €1.220 ή 4,2%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στα νέα δάνεια που σύναψε ο Όμιλος εντός της χρήσης 2021 και στα δάνεια των εταιρειών που απέκτησε ο Όμιλος εντός της χρήσης 2021.

Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες: Την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2022 ο Όμιλος εμφάνισε κέρδη περιόδου ύψους €98.926 έναντι κερδών περιόδου ύψους €121.763 την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2021. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (εννεάμηνη περίοδος που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2022: καθαρό κέρδος €56.091, εννεάμηνη περίοδος που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2021: καθαρό κέρδος €57.384), του καθαρού κέρδους από πώληση επενδυτικών ακινήτων (εννεάμηνη περίοδος που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2022: €287, εννεάμηνη περίοδος που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2021: €146), τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη/ζημιές από συμμετοχές σε κοινοπραξίες (εννεάμηνη περίοδος που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2022: ζημιές €1.611, εννεάμηνη περίοδος που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2021: κέρδη €17.179), της απομείωσης μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (εννεάμηνη περίοδος που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2022: €3.812, εννεάμηνη περίοδος που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2021: Μηδέν) και των μη επαναλαμβανόμενων (εσόδων)/εξόδων όπως αναλύονται κατωτέρω στη σημείωση 1 στον πίνακα Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO) (εννεάμηνη περίοδος που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2022: έσοδα €1.553, εννεάμηνη περίοδος που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2021: έξοδα €503), τα κέρδη του Ομίλου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες για την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2022 ανήλθαν σε €46.418 έναντι €47.557 της προηγούμενης περιόδου (μείωση 2,4%). Η μείωση οφείλεται κυρίως στην αύξηση των κονδυλίων άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι-τέλη ακίνητης περιουσίας και χρηματοοικονομικά έξοδα η οποία εν μέρει αντισταθμίστηκε από την αύξηση του κύκλου εργασιών.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

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

	30.09.2022	31.12.2021
Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας⁵		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό (α)	356.238	441.326
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (β)	64.654	260.148
Δείκτης (α/β)	5,51x	1,70x
Δείκτης Μόχλευσης¹		
Δανειακές Υποχρεώσεις (α)	1.289.150	1.253.130
Σύνολο Ενεργητικού (β)	2.938.774	2.856.468
Δείκτης (α/β)	43,9%	43,9%
LTV³		
Ανεξόφλητο Κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων(α)	1.303.008	1.263.941
Επενδύσεις ² (β)	2.485.480	2.326.915
Δείκτης (α/β)	52,4%	54,3%
Net LTV⁴		
Ανεξόφλητο Κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων	1.303.008	1.263.941
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	(222.873)	(304.632)
Μείον: Δεσμευμένες Καταθέσεις	(6.485)	(1.973)
Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις (α)	1.073.650	957.336
Επενδύσεις ³ (β)	2.485.480	2.326.915
Δείκτης (α/β)	43,2%	41,1%

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

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

	30.09.2022	31.12.2021
Επενδύσεις σε Ακίνητα	2.419.089	2.279.958
Επενδύσεις σε Ακίνητα – στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση	1.392	2.104
Αποθέματα	54.889	35.388
Ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο	10.110	9.465
Σύνολο	2.485.480	2.326.915

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

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

⁵ Η αύξηση του Δείκτη Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας οφείλεται κυρίως στα κάτωθι:

- Την 31 Δεκεμβρίου 2021 στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου περιλαμβάνεται ποσό €132.276 το οποίο αφορά σε δανειακές υποχρεώσεις των εταιρειών Picasso Fund (€97.334) και Tarvos Fund (€34.942) οι οποίες έληγαν την 31.12.2022 και 30.09.2022, αντίστοιχα. Την 20 Σεπτεμβρίου 2022 ολοκληρώθηκε η αναχρηματοδότηση των εν λόγω δανείων.
- Την 31 Δεκεμβρίου 2021 στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €28.000 που αφορά σε ανεξόφλητο κεφάλαιο ομολογιακού δανείου της Εταιρείας το οποίο έληγε τον Απρίλιο 2022. Την 11 Φεβρουαρίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε σε ολική αποπληρωμή του εν λόγω δανείου.
- Την 31 Δεκεμβρίου 2021 στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €25.000 που αφορά σε σύμβαση πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό που είχε συνάψει η Εταιρεία με την Τράπεζα Eurobank A.E.. Την 28 Ιουλίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε σε ολική αποπληρωμή της εν λόγω υποχρέωσης.

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων λαμβανομένης υπ' όψιν, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, της διαφοράς μεταξύ της εύλογης αξίας και της αναπόσβεστης λογιστικής αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, των αποθεμάτων και λοιπών μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού (30.09.2022: €4.685, 31.12.2021: €251).

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)	30.09.2022	31.12.2021
Εσωτερική Λογιστική Αξία	1.457.725	1.396.331
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	255.495	255.495
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	5,71	5,47

	Από 01.01. έως		Μεταβολή
	30.09.2022	30.09.2021	%
Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	98.926	121.763	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	415	417	
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	29.668	28.243	
Πλέον: Φόροι	(1.026)	1.969	
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	127.983	152.392	
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(56.091)	(57.384)	
Μείον: Καθαρό κέρδος από την πώληση επενδυτικών ακινήτων	(287)	(146)	
Πλέον / (Μείον): Σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές σε κοινοπραξίες ¹	2.725	(15.852)	
Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	3.812	-	
Μείον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έσοδα ²	(1.560)	(3.673)	
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	76.582	75.337	1,7%

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

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

	Από 01.01. έως	
	30.09.2022	30.09.2021
Αρνητική Υπεραξία από απόκτηση θυγατρικής	-	(8.846)
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές δικηγόρων	26	581
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές συμβουλευτικών υπηρεσιών	222	3.154
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές τεχνικών υπηρεσιών	4	220
Έξοδα αναφορικά με ίδρυση εταιρείας	-	1.538
Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα έσοδα	(1.812)	(320)
Σύνολο	(1.560)	(3.673)

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

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)	Από 01.01. έως		Μεταβολή %
	30.09.2022	30.09.2021	
Κέρδη περιόδου που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	98.201	119.353	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	415	417	
Πλέον / (Μείον): Έξοδα / (Έσοδα) από αναβαλλόμενους φόρους	(4.036)	32	
Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	1.362	692	
Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	3.812	-	
Μείον: Καθαρό κέρδος από την πώληση επενδυτικών ακινήτων	(287)	(146)	
Πλέον : Καθαρή ζημιά από τροποποίηση συμβατικών όρων δανείων	935	935	
Πλέον / (Μείον): Χρηματοοικονομικό έξοδο / (έσοδο) λόγω επιμέτρησης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης σε εύλογη αξία	-	(105)	
Πλέον / (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα / (έσοδα) ¹	(1.553)	503	
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά/ (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(56.091)	(57.384)	
Πλέον / (Μείον): Μη πραγματοποιηθείσες ζημιές/ πραγματοποιηθέντα (κέρδη) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	1.611	(17.179)	
Μείον: Ζημιά που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές	(2.186)	(488)	
FFO	42.183	46.630	(9,5)%

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

	Από 01.01. έως	
	30.09.2022	30.09.2021
Αρνητική Υπεραξία από απόκτηση θυγατρικής	-	(8.846)
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές δικηγόρων	26	581
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές συμβουλευτικών υπηρεσιών	222	3.154
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές τεχνικών υπηρεσιών	4	220
Έξοδα αναφορικά με ίδρυση εταιρείας	-	1.538
Έξοδα λόγω πρόωρης αποπληρωμής δανειακών υποχρεώσεων	7	4.176
Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα έσοδα	(1.812)	(320)
Σύνολο	(1.553)	503

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

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων επιλεκτικών πωλήσεων αν οι συνθήκες της αγοράς είναι οι κατάλληλες. Η Εταιρεία συνεχίζει το επενδυτικό της πρόγραμμα με βασική στρατηγική της να είναι η αλλαγή τόσο της σύνθεσης του επενδυτικού χαρτοφυλακίου (με έμφαση στα αειφόρα ακίνητα, τις εμπορικές αποθήκες και, επιλεκτικά, στον κλάδο της κατοικίας) όσο και των ποιοτικών χαρακτηριστικών των ακινήτων.

Συγκεκριμένα η Εταιρεία λαμβάνει πιο εμφατικά υπόψιν παραμέτρους που αποτελούν πυλώνες της ανάπτυξης της Εταιρείας, όπως η επένδυση σε βιοκλιματικά κτήρια γραφείων που υιοθετούν τις αρχές της Αειφορίας (Environment - Society - Governance, «ESG») και λαμβάνοντας υπόψιν πρακτικές για τη διασφάλιση της υγείας και ευεξίας των χρηστών με σύγχρονο ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό που πληροί τις πιο σύγχρονες προδιαγραφές στον τομέα της υγειονομικής ασφάλειας. Ακίνητα με αντίστοιχες προδιαγραφές δεν υπάρχουν έτοιμα στην αγορά οπότε η Εταιρεία είτε αναπτύσσει η ίδια τα ακίνητα (ενδεικτικά το βιοκλιματικό κτήριο γραφείων Element επί της οδού Φραγκοκκλησιάς στο Μαρούσι), είτε συνεργάζεται με developers μέσω συμμετοχής σε κοινοπραξίες ή με την σύναψη προσυμφώνων για την απόκτηση ακινήτων αφού έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία εντάχθηκε εντός του 2022 στο σύστημα έρευνας και αξιολόγησης του ιδρύματος Global Real Estate Sustainability Benchmark («GRESB»), το οποίο στοχεύει στην ενίσχυση των αξιών μέσω της αξιολόγησης και της προώθησης των πρακτικών αειφορίας. Επίσης, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Εταιρείας από τον διεθνή φορέα EPRA (European Public Real Estate Association), η εταιρεία έλαβε το Silver Award και το Most Improved Company Award για την επίδοσή της για το οικονομικό έτος 2021.

Από πλευράς σύνθεσης του χαρτοφυλακίου, η Εταιρεία εστιάζει στην αύξηση των επενδύσεων στον κλάδο των εμπορικών αποθηκών (logistics), -ένα στρατηγικό κλάδο ανάπτυξης της χώρας μας λαμβανομένης υπόψιν της κομβικής γεωγραφικής θέσης της. Στρατηγική της Εταιρείας είναι η απόκτηση εμπορικών αποθηκών σύγχρονων προδιαγραφών, οι οποίες, όπως και στην περίπτωση των γραφείων, ανωτέρω, δεν είναι άμεσα διαθέσιμες και απαιτείται χρόνος για την ωρίμανσή τους, ο οποίος κυμαίνεται μεταξύ εννέα και δώδεκα μηνών.

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

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

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

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

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

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	2.419.089	2.279.958	1.496.805	1.395.169
Συμμετοχές σε θυγατρικές	9	-	-	490.008	462.559
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	128.087	104.972	110.770	87.296
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	10.286	10.632	10.126	10.450
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		16	17	-	17
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		25.058	19.563	17.615	16.939
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		2.582.536	2.415.142	2.125.324	1.972.430
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	11	79.648	98.695	97.175	100.739
Αποθέματα	12	52.310	35.316	4.517	4.517
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	222.873	304.632	142.772	256.632
Δεσμευμένες καταθέσεις		14	579	14	579
		354.845	439.222	244.478	362.467
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού		1.392	2.104	1.392	2.104
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		356.237	441.326	245.870	364.571
Σύνολο ενεργητικού		2.938.773	2.856.468	2.371.194	2.337.001
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	14	692.390	692.390	692.390	692.390
Υπέρ το άρτιο	14	15.890	15.890	15.970	15.970
Αποθεματικά	15	366.819	360.603	362.879	358.981
Κέρδη εις νέον		377.941	327.197	248.885	211.318
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		1.453.040	1.396.080	1.320.124	1.278.659
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	16	130.598	129.659	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.583.638	1.525.739	1.320.124	1.278.659
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	17	1.272.264	1.049.750	1.019.132	974.227
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		159	149	159	149
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	19	10.031	14.099	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		8.028	6.583	5.294	4.039
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		1.290.482	1.070.581	1.024.585	978.415
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	46.182	55.382	23.046	21.908
Δανειακές υποχρεώσεις	17	16.886	203.380	2.189	56.978
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		1.585	1.386	1.250	1.041
Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων		64.653	260.148	26.485	79.927
Σύνολο υποχρεώσεων		1.355.135	1.330.729	1.051.070	1.058.342
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		2.938.773	2.856.468	2.371.194	2.337.001

Αθήνα, 1 Δεκεμβρίου 2022

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

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &
Εργασιών

Ο Λογιστής Α' Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυντιός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

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

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Σημείωση	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
		30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Κύκλος Εργασιών	21	111.378	98.498	76.237	70.655
		111.378	98.498	76.237	70.655
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	56.091	57.384	47.244	48.099
Αποτέλεσμα από πώληση ακινήτων επένδυσης	6	287	146	204	128
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	23	(12.023)	(11.022)	(3.751)	(6.461)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	22	(10.462)	(7.469)	(7.282)	(5.078)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	24	(6.510)	(5.899)	(6.358)	(5.764)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(415)	(417)	(395)	(396)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		(1.362)	(692)	(673)	(338)
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	12	(3.812)	-	-	(671)
Κέρδος από πώληση συμμετοχών		-	-	-	19.168
Κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική		-	321	-	6.932
Λοιπά έσοδα		3.790	1.570	9.662	3.288
Λοιπά έξοδα	25	(6.325)	(7.700)	(3.669)	(3.864)
Εταιρική Υπευθυνότητα		(682)	(311)	(682)	(311)
Λειτουργικά Κέρδη		129.955	124.409	110.537	125.387
Αναλογία κερδών/(ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	(2.387)	18.720	-	-
Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών	8	-	8.846	-	-
Έσοδα από τόκους		306	511	709	1.744
Χρηματοοικονομικά έξοδα	26	(29.974)	(28.754)	(24.263)	(24.102)
Κέρδη προ φόρων		97.900	123.732	86.983	103.029
Φόροι	27	1.026	(1.969)	(2.339)	(1.486)
Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		98.926	121.763	84.644	101.543
Διακοπείσες δραστηριότητες					
Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες		-	6.466	-	-
Κέρδη περιόδου		98.926	128.229	84.644	101.543
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		725	1.911	-	-
Μετόχους της Εταιρείας		98.201	126.318	84.644	101.543
		98.926	128.229	84.644	101.543
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	28	0,38	0,47		
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες	28	0,38	0,49		

Αθήνα, 1 Δεκεμβρίου 2022

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

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &
Εργασιών

Ο Λογιστής Α΄ Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.09.2022	30.09.2021	Από 01.01. έως 30.09.2022	30.09.2021
Κέρδη περιόδου	98.926	128.229	84.644	101.543
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες):				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δεν μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Αναλογία λοιπών εισοδημάτων από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	2.029	-	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα δεν μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	2.029	-	-	-
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Συναλλαγματικές διαφορές	(88)	54	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	(88)	54	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) περιόδου	1.941	54	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	100.867	128.283	84.644	101.543
Αναλογούνται σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	725	1.911	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	100.142	126.372	84.644	101.543
	100.867	128.283	84.644	101.543
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) περιόδου αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας προερχόμενα από:				
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	100.142	119.407	84.644	101.543
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	6.965	-	-
	100.142	126.372	84.644	101.543

Αθήνα, 1 Δεκεμβρίου 2022

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

Αριστοτέλης Καρυτινός

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &
Εργασιών

Θηρεσία Μεσσάρη

Ο Λογιστής Α΄ Τάξης /
Finance Manager

Παρασκευή Τέφα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.07. έως 30.09.2022	30.09.2021	Από 01.07. έως 30.09.2022	30.09.2021
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες				
Κύκλος Εργασιών	37.905	33.600	25.775	23.863
	37.905	33.600	25.775	23.863
Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(1.108)	117	(627)	(696)
Αποτέλεσμα από πώληση ακινήτων επένδυσης	108	130	88	130
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(3.942)	(3.644)	(1.229)	(1.688)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(899)	(2.676)	(37)	(1.749)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(1.420)	(1.406)	(1.378)	(1.340)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(133)	(141)	(126)	(132)
Καθαρή ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(314)	92	(243)	(214)
Καθαρή ζημία από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(1.321)	-	-	-
Κέρδος από πώληση συμμετοχών	-	-	-	-
Κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική	-	321	-	6.932
Λοιπά έσοδα	736	457	352	788
Λοιπά έξοδα	(1.903)	(2.079)	(1.293)	(1.399)
Εταιρική Υπευθυνότητα	(237)	(147)	(237)	(147)
Λειτουργικά Κέρδη	27.472	24.624	21.045	24.348
Αναλογία κερδών/(ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	(1.615)	2.000	-	-
Έσοδα από τόκους	27	502	236	689
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(10.640)	(13.329)	(8.378)	(11.561)
Κέρδη προ φόρων	15.244	13.797	12.903	13.476
Φόροι	3.237	(825)	(1.251)	(534)
Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	18.481	12.972	11.652	12.942
Διακοπείσες δραστηριότητες				
Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες	-	6.787	-	-
Κέρδη περιόδου	18.481	19.759	11.652	12.942
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	1.336	1.197	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	17.145	18.562	11.652	12.942
	18.481	19.759	11.652	12.942
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	0,07	0,05		
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες	0,07	0,07		

Αθήνα, 1 Δεκεμβρίου 2022

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

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &
Εργασιών

Ο Λογιστής Α΄ Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.07. έως 30.09.2022	30.09.2021	Από 01.07. έως 30.09.2022	30.09.2021
Κέρδη περιόδου	18.481	19.759	11.652	12.942
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες):				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δεν μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Αναλογία λοιπών εισοδημάτων από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	(457)	-	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα δεν μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	(457)	-	-	-
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Συναλλαγματικές διαφορές	4	20	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	4	20	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) περιόδου	(453)	20	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	18.028	19.779	11.652	12.942
Αναλογούνται σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	1.336	1.197	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	16.692	18.582	11.652	12.942
	18.028	19.779	11.652	12.942
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) περιόδου αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας προερχόμενα από:				
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	16.692	11.994	11.652	12.942
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	6.588	-	-
	16.692	18.582	11.652	12.942

Αθήνα, 1 Δεκεμβρίου 2022

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

Αριστοτέλης Καρυτινός

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &
Εργασιών

Θηρεσία Μεσσάρη

Ο Λογιστής Α΄ Τάξης /
Finance Manager

Παρασκευή Τέφα

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



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

Αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας								
Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Λοιπά ίδια κεφάλαια	Κέρδη/ (Ζημιές) 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	-	-	54	-	-	54	-	54
Κέρδη περιόδου	-	-	-	-	126.318	126.318	1.911	128.229
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	54	-	126.318	126.372	1.911	128.283
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	5.000	-	(5.000)	-	-	-
Μερίσματα χρήσης 2020	-	-	-	-	(54.165)	(54.165)	-	(54.165)
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(74.094)	-	-	-	-	(74.094)	-	(74.094)
Απόσβεση δικαιώματος πώλησης μετοχών μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	7.403	-	7.403	-	7.403
Μερική Πώληση θυγατρικής	-	-	-	-	30	30	55.920	55.950
Εξαγορές μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	1.363	1.363	(6.072)	(4.709)
Συναλλαγές με μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	(386)	(386)	386	-
Απόκτηση θυγατρικών	-	-	-	-	-	-	38.735	38.735
Αύξηση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	-	202	202
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2021	692.390	15.890	360.538	-	303.392	1.372.210	128.694	1.500.904
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	-	-	1.941	-	-	1.941	-	1.941
Κέρδη περιόδου	-	-	-	-	98.201	98.201	725	98.926
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	1.941	-	98.201	100.142	725	100.867
Αύξηση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	-	548	548
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	4.275	-	(4.275)	-	-	-
Μερική πώληση θυγατρικής	-	-	-	-	1	1	1	2
Μερίσματα χρήσης 2021	-	-	-	-	(43.179)	(43.179)	(471)	(43.650)
Συναλλαγές με μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	(4)	(4)	4	-
Απόκτηση θυγατρικών	-	-	-	-	-	-	132	132
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2022	692.390	15.890	366.819	-	377.941	1.453.040	130.598	1.583.638

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 68 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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



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

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη/ (Ζημίες) εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	766.484	15.970	354.263	161.683	1.298.400
Κέρδη περιόδου	-	-	-	101.543	101.543
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	101.543	101.543
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	4.664	(4.664)	-
Μερίσματα χρήσης 2020	-	-	-	(54.165)	(54.165)
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(74.094)	-	-	-	(74.094)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2021	692.390	15.970	358.927	204.397	1.271.684
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	692.390	15.970	358.981	211.318	1.278.659
Κέρδη περιόδου	-	-	-	84.644	84.644
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	84.644	84.644
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	3.898	(3.898)	-
Μερίσματα χρήσης 2021	-	-	-	(43.179)	(43.179)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2022	692.390	15.970	362.879	248.885	1.320.124

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



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

	Σημείωση	Από 01.01. έως 30.09.2022	30.09.2021
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		97.900	123.732
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες		-	6.316
<i>Προσαρμογές για:</i>			
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		10	28
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	415	728
- Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(56.091)	(57.364)
- Έσοδα από τόκους		(306)	(511)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	26	29.974	29.864
- Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		1.362	835
- Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		3.812	1.023
- Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης	6	(287)	(146)
- Κέρδος από πώληση συμμετοχών		-	(6.350)
- Κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική		-	(321)
- Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών		-	(8.846)
- Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	2.387	(18.806)
- Λοιπά		-	1
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- Αύξηση απαιτήσεων		(10.772)	(26.446)
- Αύξηση αποθεμάτων		(9.511)	(9.723)
- Αύξηση υποχρεώσεων		1.434	16.495
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		60.327	50.509
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(28.781)	(20.600)
Καταβληθείς φόρος		(2.715)	(2.281)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		28.831	27.628
Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(66.465)	(29.038)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(17.718)	(15.116)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων		1.514	64.284
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(24)	(473)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων		(2.131)	(8.620)
Εισπράξεις από πωλήσεις θυγατρικών		15.125	19.194
Απόκτηση θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)	8	(15.890)	5.205
Απόκτηση επιπλέον ποσοστού σε θυγατρικές		-	(20.033)
Απόκτηση επιπλέον ποσοστού σε κοινοπραξίες		(7.570)	-
Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες	10	(27.488)	-
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου συμμετοχών σε κοινοπραξίες	10	(1.475)	(66.611)
Εισπράξεις από μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών σε κοινοπραξίες		23.888	-
Μερίσματα εισπραχθέντα από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης		-	135
Τόκοι εισπραχθέντες		226	16
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		(98.008)	(51.057)
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μείωση δεσμευμένων καταθέσεων		-	80.995
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών		548	202
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		231.960	602.439
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		(4.276)	(10.815)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης		(196.686)	(332.904)
Καταβληθέντα μερίσματα	20	(44.047)	(54.636)
Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(12.501)	285.281
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		304.632	108.973
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα		(81)	(37)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	13	222.873	370.788

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 68 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Εταιρεία
για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2022



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

	Σημείωση	Από 01.01. έως	
		30.09.2022	30.09.2021
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		86.983	103.029
<i>Προσαρμογές για:</i>			
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		10	28
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	395	396
- Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(47.244)	(48.099)
- Έσοδα από τόκους		(709)	(1.744)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	26	24.263	24.102
- Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		673	338
- Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		-	671
- Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης	6	(204)	(128)
- Κέρδος από πώληση συμμετοχών		-	(19.168)
- Κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική		-	(6.932)
- Λοιπά		-	14
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- Αύξηση απαιτήσεων		(21.160)	(29.923)
- Αύξηση αποθεμάτων		-	(4.517)
- Αύξηση υποχρεώσεων		2.671	6.379
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		45.678	24.446
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(23.084)	(16.101)
Καταβληθείς φόρος		(2.129)	(1.936)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		20.465	6.409
Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(49.339)	(11.931)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(4.583)	(1.260)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων		1.265	64.237
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(24)	(121)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων		(2.131)	(8.620)
Εισπράξεις από πωλήσεις θυγατρικών		15.125	22.402
Απόκτηση επιπλέον ποσοστού σε θυγατρικές		-	(20.033)
Απόκτηση επιπλέον ποσοστού συμμετοχών σε κοινοπραξίες	10	(7.570)	-
Απόκτηση θυγατρικών	9	(17.535)	(3.794)
Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες	10	(27.488)	-
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες	9,10	(18.106)	(89.065)
Εισπράξεις από μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών σε θυγατρικές και σε κοινοπραξίες	10	29.888	-
Τόκοι εισπραχθέντες		225	13
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		(80.273)	(48.172)
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μείωση δεσμευμένων καταθέσεων		-	80.995
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	17	45.460	601.000
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		(260)	(10.430)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης		(56.074)	(320.816)
Καταβληθέντα μερίσματα	20	(43.178)	(54.165)
Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(54.052)	296.584
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(113.860)	254.821
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		256.632	73.243
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	13	142.772	328.064

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 68 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες

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

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

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

Την 30 Σεπτεμβρίου 2022 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 49 και 48 άτομα, αντίστοιχα (30 Σεπτεμβρίου 2021: 40 άτομα για τον Όμιλο και 39 άτομα για την Εταιρεία).

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	Αναπληρωτής Καθηγητής, Τμήμα Οικονομικής Επιστήμης, Πανεπιστήμιο Πειραιώς	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γαρυφαλλιά Σπυριούνη του Βασιλείου	Group Tax Director του Ομίλου Coca-Cola HBC	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 1 Δεκεμβρίου 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 περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2022 (εφεξής οι «Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»), έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση».

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

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

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

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

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

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

Επιπτώσεις στα έσοδα από μισθώματα

Δεν υπήρξε επίδραση στα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2022. Η μείωση στα έσοδα από μισθώματα για την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2021 ανήλθε σε €2.056 για τον Όμιλο και €1.261 για την Εταιρεία, λαμβανομένης υπόψιν της αποζημίωσης από την ελληνική κυβέρνηση του 60% του μηνιαίου μισθώματος για τις επιχειρήσεις που παρέμειναν κλειστές με κρατική εντολή για την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2021, ποσού €1.359 για τον Όμιλο και €1.265 για την Εταιρεία (Σημείωση 21).

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου

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

Οι εκτιμήσεις των ακινήτων την 30 Ιουνίου 2022 δεν έχουν προετοιμαστεί στη βάση της «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα RICS Valuation – Global Standards και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα.

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

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

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

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

Στα ξενοδοχεία, φαίνεται ότι η επίδραση του COVID-19 έχει παρέλθει, με την τουριστική αγορά να σημειώνει ιδιαίτερα δυναμική επάνοδο το 2^ο εξάμηνο του 2022.

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

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

Κίνδυνος ρευστότητας

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

Πιστωτικός Κίνδυνος

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Το 63,4% 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 εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2022, λόγω της πανδημίας. Επίσης, ο Όμιλος για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου λαμβάνει από μισθωτές, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων, εξασφαλίσεις, όπως ενδεικτικά εγγυήσεις.

Η Διοίκηση λαμβάνοντας υπόψιν τα ανωτέρω καθώς επίσης:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ως προς την αύξηση του Euribor, ο Όμιλος έχει ήδη συνάψει σύμβαση αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου για ποσό €175.000 και βρίσκεται σε διαδικασία σύναψης επιπλέον συμβάσης αντιστάθμισης ώστε να περιορίσει περαιτέρω τον επιτοκιακό κίνδυνο. Το ποσοστό των δανειακών κεφαλαίων του Ομίλου με όρους σταθερού επιτοκίου ή για τα οποία έχουν ήδη συναφθεί συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου ανέρχεται σε 36,5% ενώ μετά τη σύναψη της επιπλέον συμβάσης αντιστάθμισης το ποσοστό θα ανέλθει σε 67,2%.

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

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

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

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

2.4. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ

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

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

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

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

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

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

- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του.** Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες 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 λουπές υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης. Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, ενώ δεν τροποποιούν τις υφιστάμενες απαιτήσεις αναφορικά με την επιμέτρηση ή το χρόνο αναγνώρισης ενός περιουσιακού στοιχείου, υποχρέωσης, εσόδου ή εξόδου ή τις γνωστοποιήσεις επί των στοιχείων αυτών. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις απαιτήσεις ταξινόμησης για το δανεισμό, τον οποίο μπορεί να διακανονίσει μία εταιρεία εκδίδοντας συμμετοχικούς τίτλους. Τον Νοέμβριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε ένα προσχέδιο έκθεσης το οποίο διευκρινίζει την ταξινόμηση των υποχρεώσεων που υπόκεινται σε όρους συμμόρφωσης σε ημερομηνία μεταγενέστερη της περιόδου αναφοράς. Ειδικότερα, το ΣΔΛΠ πρότεινε τροποποιήσεις περιορισμένου πεδίου στο ΔΛΠ 1, οι οποίες αντιστρέφουν τις τροποποιήσεις του 2020 που απαιτούν από τις οντότητες να ταξινομήσουν ως βραχυπρόθεσμες, τις υποχρεώσεις που υπόκεινται σε τήρηση όρων συμμόρφωσης, μόνο εντός των επόμενων δώδεκα μηνών μετά την περίοδο αναφοράς, εάν οι όροι συμμόρφωσης δεν πληρούνται στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι προτάσεις αφορούν στο να παρουσιάζουν οι οντότητες ξεχωριστά τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που υπόκεινται σε τήρηση όρων συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Επιπροσθέτως, θα απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις όταν οι οντότητες δεν τηρούν τους όρους συμμόρφωσης στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι προτάσεις θα τεθούν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμοστούν αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ πρότεινε επίσης, την αναβολή της έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020 αναφορικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες, μέχρι την εφαρμογή των προτάσεων του προσχέδιου έκθεσης. Οι τροποποιήσεις συμπεριλαμβανομένων των προτάσεων του προσχέδιου έκθεσης δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις 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.

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

- **ΔΛΠ 12 Αναβαλλόμενη φορολογία σχετιζόμενη με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από μια μεμονωμένη συναλλαγή (τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Τον Μάιο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις οι οποίες περιορίζουν το πεδίο εφαρμογής της εξαίρεσης αρχικής αναγνώρισης του ΔΛΠ 12 και καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες πρέπει να αντιμετωπίσουν λογιστικά την αναβαλλόμενη φορολογία σε συναλλαγές όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, η αρχική εξαίρεση αναγνώρισης δεν ισχύει για συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, δημιουργούν ίσες φορολογητέες και εκπεστές προσωρινές διαφορές. Ισχύει μόνο εάν η αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου μίσθωσης και υποχρέωσης μίσθωσης (ή υποχρέωσης παροπλισμού και περιουσιακού στοιχείου παροπλισμού) δημιουργεί προσωρινές διαφορές που δεν είναι ίσες. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των απαιτήσεων που εφαρμόζει ο πωλητής-μισθωτής για την επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης, που προκύπτει από μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης κατά το ΔΠΧΑ 16, ενώ δεν αλλάζει την λογιστική αντιμετώπιση για μισθώσεις που δεν σχετίζονται με συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης. Ειδικότερα, ο πωλητής-μισθωτής καθορίζει τις «πληρωμές μισθωμάτων» ή τις «αναθεωρημένες πληρωμές μισθωμάτων» ώστε να μην αναγνωρίζει κέρδος ή ζημία που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Η εφαρμογή αυτών των απαιτήσεων δεν εμποδίζει τον πωλητή-μισθωτή να αναγνωρίσει, στα αποτελέσματα χρήσης, οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία που σχετίζεται με τη μερική ή πλήρη λύση μιας μίσθωσης. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πραγματοποιούνται μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής, που είναι η αρχή της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

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

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

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

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

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

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

30 Σεπτεμβρίου 2022	Αποτίμηση με βάση			
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Υποχρεώσεις				
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	1.289.150	1.289.150

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

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

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

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

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

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας

Ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει τους κάτωθι τομείς δραστηριότητας:

Λειτουργικοί Τομείς:

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

Γεωγραφικοί Τομείς:

- Ελλάδα
- Ιταλία
- Κύπρος
- Λοιπές χώρες¹

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

¹ Στις Λοιπές χώρες περιλαμβάνεται η Ρουμανία και η Βουλγαρία

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

A) Λειτουργικοί Τομείς Ομίλου

Περίοδος που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2022	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από μισθώματα	23.554	27.246	52.166	8.332	111.298
Λοιπά	-	80	-	-	80
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	23.554	27.326	52.166	8.332	111.378
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	15.597	9.835	27.473	3.186	56.091
Αποτέλεσμα από πώληση ακινήτων επένδυσης	204	-	-	83	287
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(5.265)	(2.231)	(10.707)	(4.282)	(22.485)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(651)	-	(315)	(354)	(1.320)
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	(3.331)	(481)	(3.812)
Λοιπά έσοδα	940	2	1.140	11	2.093
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	34.379	34.932	66.426	6.495	142.232
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					1.697
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(13.974)
Λειτουργικά Κέρδη					129.955
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					306
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.194)	-	(1.807)	(1.194)	(4.195)
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					(25.779)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έξοδα					(2.387)
Κέρδη προ φόρων					97.900
Αναβαλλόμενοι Φόροι	2.090	(18)	460	1.534	4.066
Μη κατανεμημένοι Φόροι					(3.040)
Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες					98.926
Κατανεμημένα κέρδη/(ζημίες) από διακοπείσες δραστηριότητες					-
Μη κατανεμημένες ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες					-
Κέρδη περιόδου					98.926
Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Σεπτεμβρίου 2022					
Ενεργητικό	509.065	447.245	1.238.665	328.926	2.523.901
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					414.872
Σύνολο ενεργητικού					2.938.773
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 30 Σεπτεμβρίου 2022					
Υποχρεώσεις	44.713	1.892	121.439	46.391	214.435
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					1.140.700
Σύνολο υποχρεώσεων					1.355.135
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 30 Σεπτεμβρίου 2022	236	102	64.912	17.487	82.737

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

	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
Περίοδος που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2021					
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από μισθώματα	18.661	26.548	47.089	4.801	97.099
Λοιπά	816	40	155	388	1.399
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	19.477	26.588	47.244	5.189	98.498
Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης	-	128	-	18	146
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	10.232	10.193	35.655	1.304	57.384
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(4.751)	(1.769)	(9.043)	(2.928)	(18.491)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(441)	-	(5)	(197)	(643)
Λοιπά έσοδα	836	-	639	1	1.476
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	25.353	35.140	74.490	3.387	138.370
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					415
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(14.376)
Λειτουργικά Κέρδη					124.409
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					511
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					(24.207)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.145)	-	(1.626)	(1.776)	(4.547)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα					27.566
Κέρδη προ φόρων					123.732
Αναβαλλόμενοι Φόροι	(50)	(2)	352	(302)	(2)
Μη κατανεμημένοι Φόροι					(1.967)
Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες					121.763
Κατανεμημένα κέρδη/(ζημιές) από διακοπείσες δραστηριότητες	193	-	(5)	7.783	7.971
Μη κατανεμημένες ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες					(1.505)
Κέρδη περιόδου					128.229
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 30 Σεπτεμβρίου 2022	Ελλάδα	Ιταλία	Κύπρος	Λοιπές χώρες	Σύνολο
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από μισθώματα	81.235	16.555	7.957	5.551	111.298
Λοιπά	80	-	-	-	80
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	81.315	16.555	7.957	5.551	111.378
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	57.052	(4.826)	2.209	1.656	56.091
Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης	204	83	-	-	287
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(11.995)	(8.575)	(1.728)	(187)	(22.485)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(514)	(426)	(380)	-	(1.320)
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(3.812)	-	-	-	(3.812)
Λοιπά έσοδα	1	1.962	130	-	2.093
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	122.251	4.773	8.188	7.020	142.232
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					1.697
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(13.974)
Λειτουργικά Κέρδη					129.955
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					306
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					(25.779)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(3.512)	-	-	(683)	(4.195)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έξοδα					(2.387)
Κέρδη προ φόρων					97.900
Αναβαλλόμενοι Φόροι	-	-	4.520	(454)	4.066
Μη κατανεμημένοι Φόροι					(3.040)
Κέρδη περιόδου					98.926
Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Σεπτεμβρίου 2022					
Ενεργητικό	1.778.326	394.343	245.909	105.323	2.523.901
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					414.872
Σύνολο ενεργητικού					2.938.773
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 30 Σεπτεμβρίου 2022					
Υποχρεώσεις	163.116	10.400	5.454	35.465	214.435
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					1.140.700
Σύνολο υποχρεώσεων					1.355.135
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 30 Σεπτεμβρίου 2022	77.647	2.229	2.628	233	82.737

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

Περίοδος που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2021	Ελλάδα	Ιταλία	Κύπρος	Λοιπές χώρες	Σύνολο
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από μισθώματα	70.571	13.678	7.536	5.314	97.099
Λοιπά	1.399	-	-	-	1.399
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	71.970	13.678	7.536	5.314	98.498
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	58.613	7	(1.186)	(50)	57.384
Αποτέλεσμα από πώληση ακινήτων επένδυσης	128	18	-	-	146
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(11.717)	(4.586)	(1.983)	(205)	(18.491)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(1.346)	(38)	741	-	(643)
Λοιπά έσοδα	-	1.433	43	-	1.476
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	117.648	10.512	5.151	5.059	138.370
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					415
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(14.376)
Λειτουργικά Κέρδη					124.409
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					511
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					(24.207)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(3.671)	-	-	(876)	(4.547)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα					27.566
Κέρδη προ φόρων					123.732
Αναβαλλόμενοι Φόροι	-	-	254	(256)	(2)
Μη κατανεμημένοι Φόροι					(1.967)
Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες					121.763
Κατανεμημένα κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	7.971	-	7.971
Μη κατανεμημένες ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες					(1.505)
Κέρδη περιόδου					128.229
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021					
Ενεργητικό	1.630.784	397.806	239.896	103.452	2.371.938
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					484.530
Σύνολο ενεργητικού					2.856.468
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021					
Υποχρεώσεις	185.256	20.650	9.610	37.328	252.844
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					1.077.885
Σύνολο υποχρεώσεων					1.330.729
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2021	98.668	139.127	1.062	107	238.964

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

Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις αναφέρουμε ότι:

- (α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των τομέων.
- (β) Τα στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα, αποθέματα, ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις και λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.
- (γ) Τα μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού αποτελούνται από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, λογισμικό, συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, συμμετοχές σε κοινοπραξίες, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δεσμευμένες καταθέσεις και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.
- (δ) Οι μη κατανεμημένες υποχρεώσεις την 30 Σεπτεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021 αποτελούνται κυρίως από δανειακές υποχρεώσεις συνολικού ύψους €1.128.441 και €1.066.601, αντίστοιχα.
- (ε) Τα μη κατανεμημένα έσοδα και έξοδα αποτελούνται από αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων, καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, λοιπά έσοδα, λοιπά έξοδα, εταιρική υπευθυνότητα, αναλογία κερδών/(ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες, έσοδα από τόκους, χρηματοοικονομικά έξοδα και φόρους,

Συγκέντρωση σε πελάτες

Από τους μεγαλύτερους μισθωτές του Ομίλου, ήτοι Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (ΕΤΕ), Σκλαβενίτης, Ελληνικό Δημόσιο, Cosmote και Ιταλικό Δημόσιο, μόνο η ΕΤΕ αντιπροσωπεύει άνω του 10% των εσόδων από μισθώματα του Ομίλου. Τα έσοδα από μισθώματα για την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2022 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €41.972, ήτοι 37,7% (30 Σεπτεμβρίου 2021: €40.445, ήτοι 41,7%). Τα έσοδα από μισθώματα της ΕΤΕ περιλαμβάνονται στους λειτουργικούς τομείς Τραπεζικά Καταστήματα (€26.571), Γραφεία (€14.610) και Λοιπά (€791) και στον γεωγραφικό τομέα Ελλάδα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	2.279.958	1.918.015	1.395.169	1.332.779
Προσθήκες:				
- Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	55.753	41.446	49.341	11.940
- Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	105.610	-	-
- Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	7.249	71.033	-	-
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	19.735	20.875	4.583	2.661
- Δικαιώματα χρήσης	817	-	817	-
- Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(165)	(21.550)	-	(21.446)
- Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	(349)	(2.104)	(349)	(2.104)
- Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	49.910	-	-
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	56.091	96.723	47.244	71.339
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	2.419.089	2.279.958	1.496.805	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, ανέρχεται σε €15.007. Ο σκοπός της απόκτησης είναι η ανάπτυξη, μετά την κατεδάφιση του υφιστάμενου κτηρίου, και η εκμετάλλευση σύγχρονου συγκροτήματος γραφείων με κατ' ελάχιστον περιβαλλοντική πιστοποίηση LEED Gold, το οποίο θα αποτελείται από δύο αυτόνομα και λειτουργικά ανεξάρτητα κτήρια συνολικής επιφάνειας άνω των 17 χιλ. τ.μ.

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

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

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

Την 22 Ιουνίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% των εταιρικών μεριδίων των εταιρειών BTR HELLAS M.IKE και BTR HELLAS II M.IKE στην Ελλάδα, οι οποίες είναι ιδιοκτήτριες πέντε οικιστικών οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 1,7 χιλ. τ.μ. στα οποία θα αναπτυχθούν οικιστικά ακίνητα προς ενοικίαση (ακίνητα επένδυσης) και ενός πλήρως μισθωμένου κτηρίου κατοικιών συνολικής επιφάνειας 1,2 χιλ. τ.μ. το οποίο διαθέτει συνολικά 24 διαμερίσματα (Σημείωση 8). Το τίμημα για την απόκτηση των εταιρειών ανήλθε σε €5.234 λαμβάνοντας υπ' όψιν το τίμημα για τα ακίνητα το οποίο ανήλθε σε €7.150 ενώ η εύλογη αξία των ακινήτων κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €7.166.

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

Την 29 Ιουλίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της στην Ελλάδα. Το τίμημα για την πώληση ανήλθε σε €500 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €444. Το κέρδος ποσού €56 καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2022. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Την 16 Σεπτεμβρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της στη Θεσσαλονίκη. Το τίμημα για την πώληση ανήλθε σε €345 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €313. Το κέρδος ποσού €32 καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2022. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022.

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

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή την 30 Σεπτεμβρίου 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 εννεάμηνης περιόδου που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2022 δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Τομέας	Ελλάδα			Ιταλία			Ρουμανία			Κύπρος			Βουλγαρία		30.09.2022
	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ¹	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ²	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ³	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	3	
Εύλογη αξία 01.01.2022	737.823	701.963	105.870	70.245	252.150	70.270	1.261	5.561	100.989	46.030	91.307	9.453	87.036	2.279.958	
Προσθήκες:															
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	49.341	6.412	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55.753
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	7.249	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.249
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-	-	(165)	-	-	-	-	-	-	-	-	(165)
Δικαιώματα χρήσης	-	-	817	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	817
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες	148	13.475	1.022	153	1.791	285	37	195	-	109	2.519	-	1	19.735	
Μεταφορά μεταξύ τομέων	(315)	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία	(302)	-	(47)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(349)	
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	24.123	29.543	3.386	(973)	(3.901)	48	142	(46)	2.083	374	(248)	57	1.503	56.091	
Εύλογη αξία 30.09.2022	761.477	794.637	124.709	69.425	250.040	70.438	1.440	5.710	103.072	46.513	93.578	9.510	88.540	2.419.089	

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

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

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

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

Η κατηγορία Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα 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	30.09.2022	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	83	65	153	-	37	-	-	338	236	102
Μεταφορά μεταξύ τομέων	6.030	(6.345)	-	-	-	-	-	(315)	6.030	(6.345)
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία	(302)	-	-	-	-	-	-	(302)	(302)	-
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	14.615	9.508	(1.158)	185	142	2.083	57	25.432	15.597	9.835
Εύλογη αξία 30.09.2022	319.518	441.959	65.670	3.755	1.440	103.072	9.510	944.924	497.770	447.154

Η κατηγορία Λοιπά αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα Τομέας	Ελλάδα			Ιταλία		Κύπρος			Σύνολο	Σύνολο		
	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά	30.09.2022	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3				
Εύλογη αξία 01.01.2022	62.593	28.584	14.693	9.280	60.990	8.407	36.745	46.155	267.447	71.000	74.609	121.838
Προσθήκες:												
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	6.412	-	-	-	-	-	-	-	6.412	6.412	-	-
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	7.249	-	-	-	-	-	7.249	-	-	7.249
Δικαιώματα χρήσης	-	-	817	-	-	-	-	-	817	-	-	817
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-	(165)	-	-	-	(165)	-	-	(165)
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	744	168	110	-	285	-	1.393	1.126	3.826	744	1.561	1.521
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία	-	-	(47)	-	-	-	-	-	(47)	-	-	(47)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	2.763	666	(43)	10	38	20	938	(1.206)	3.186	2.783	1.614	(1.211)
Εύλογη αξία 30.09.2022	72.512	29.418	22.779	9.290	61.148	8.427	39.076	46.075	288.725	80.939	77.784	130.002

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

Χώρα Τομέας	Ελλάδα			Ιταλία			Ρουμανία			Κύπρος			Βουλγαρία		31.12.2021
	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ¹	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ²	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ³	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Σύνολο	
Επίπεδο Εύλογη αξία 01.01.2021	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	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.

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

Η κατηγορία Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα	Ελλάδα		Ιταλία		Ρουμανία	Κύπρος	Βουλγαρία	Σύνολο	Σύνολο	Σύνολο
	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

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

Η κατηγορία Λοιπά αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα	Ελλάδα			Ιταλία		Κύπρος			Σύνολο 31.12.2021	Σύνολο		
	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά		Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3				
Εύλογη αξία 01.01.2021	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

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

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

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	319.518	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	1.697	6,91% - 11,73%	5,25% - 10,00%
Ελλάδα	Τραπεζικά Καταστήματα	441.959	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	1.958	7,04% - 10,22%	5,50% - 8,50%
Ελλάδα	Γραφεία	794.637	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	4.374	7,32% - 10,70%	5,75% - 9,00%
Ελλάδα	Αποθηκευτικοί χώροι	72.512	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	587	8,81% - 10,50%	7,25% - 8,50%
Ελλάδα	Ξενοδοχεία	29.418	0%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-100% DCF	-	8,75% - 9,94%	7,25% - 8,25%
Ελλάδα	Λοιπά ¹	22.779	0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85%-100% DCF	306	6,72% - 11,94%	4,40% - 10,50%
Ιταλία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	65.670	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	483	5,98% - 9,80%	5,15% - 8,75%
Ιταλία	Τραπεζικά Καταστήματα	3.755	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	18	6,82%	5,15%
Ιταλία	Γραφεία	250.040	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	1.648	6,19% - 10,35%	5,15% - 7,60%
Ιταλία	Ξενοδοχεία	9.290	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	8,85%	6,55%
Ιταλία	Λοιπά ²	51.500	0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	-	5,10%	-
Ιταλία	Λοιπά ³	370	0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης	2	-	4,60%
Ιταλία	Λοιπά ⁴	9.278	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	52	4,00% - 7,53%	7,15%
Ρουμανία	Τραπεζικά Καταστήματα	1.440	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	9	8,85% - 10,48%	7,25% - 8,75%
Ρουμανία	Γραφεία	5.710	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	39	8,85%	7,25%
Κύπρος	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	103.072	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	516	7,40% - 8,74%	5,00% - 6,50%
Κύπρος	Γραφεία	46.513	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	243	7,63% - 9,06%	5,50% - 6,25%
Κύπρος	Αποθηκευτικοί χώροι	8.427	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	44	8,30% - 8,94%	5,75% - 6,00%
Κύπρος	Ξενοδοχεία	39.076	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	9,57% - 10,00%	7,50% - 8,00%
Κύπρος	Λοιπά ⁵	46.075	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF ή 0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	104	7,31% - 16,96%	5,25% - 9,00%
Βουλγαρία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	9.510	0% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης και 100% DCF	122	11,25%	8,25%
Βουλγαρία	Γραφεία	88.540	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	535	10,35%	7,35%
		2.419.089				

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

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

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

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

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

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 αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα την 30 Σεπτεμβρίου 2022 σε σύγκριση με την εύλογη αξία την 30 Ιουνίου 2022, ποσού €8.782, οφείλεται στις κεφαλαιουχικές δαπάνες των υπό ανάπτυξη ακινήτων.

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

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

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

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

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

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

Για τα ακίνητα στην Ιταλία, τα οποία συνιστούν εμπορικά ακίνητα (γραφεία και καταστήματα), ξενοδοχεία και λοιπά ακίνητα, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές χρησιμοποίησαν δύο μεθόδους, τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ρών 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 ρών/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	Ακίνητοποιήσεις 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	30	-	26	-	-	-	56
Λοιπά	-	-	-	-	-	(4)	(4)
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2022	9.562	9	1.782	66	1	613	12.033
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	(246)	(9)	(838)	(24)	-	(232)	(1.349)
Αποσβέσεις περιόδου	(103)	-	(217)	(8)	-	(70)	(398)
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2022	(349)	(9)	(1.055)	(32)	-	(302)	(1.747)
Αναπόσβεστη αξία 30 Σεπτεμβρίου 2022	9.213	-	727	34	1	311	10.286

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 χρήσεως	(135)	-	(283)	(78)	(496)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	(246)	(9)	(829)	(198)	(1.282)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	9.286	-	914	250	10.450
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	9.532	9	1.743	448	11.732
Προσθήκες	30	-	24	-	54
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2022	9.562	9	1.767	448	11.786
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	(246)	(9)	(829)	(198)	(1.282)
Αποσβέσεις περιόδου	(103)	-	(216)	(59)	(378)
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2022	(349)	(9)	(1.045)	(257)	(1.660)
Αναπόσβεστη αξία 30 Σεπτεμβρίου 2022	9.213	-	722	191	10.126

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: Απόκτηση θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις και απόκτηση περιουσιακών στοιχείων)

(α) Επιχειρηματικές συνενώσεις

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

(β) Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων

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

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

κατά ποσό €6.240 το ποσοστό της Εταιρείας στην ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. την 30 Σεπτεμβρίου 2022 ανέρχεται σε 97,57% (Σημείωση 9).

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

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

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

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

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

	22.06.2022
WISE LOUISA Μ.Α.Ε	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Αποθέματα (Σημείωση 12)	5.048
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	579
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	351
Σύνολο ενεργητικού	5.978
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Δανεισμός (Σημείωση 17)	1.000
Λοιπές υποχρεώσεις	332
Σύνολο υποχρεώσεων	1.332
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	4.646
Συνολικό τίμημα απόκτησης	4.646

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

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

ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.ΙΚΕ	22.06.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Αποθέματα (Σημείωση 12)	2.032
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	177
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	61
Σύνολο ενεργητικού	2.270

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Λοιπές υποχρεώσεις	50
Σύνολο υποχρεώσεων	50
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	2.220
Συνολικό τίμημα απόκτησης	2.220

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

WISE ATHANASIA Μ.ΙΚΕ	22.06.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Αποθέματα (Σημείωση 12)	4.217
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	16
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	203
Σύνολο ενεργητικού	4.436

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Λοιπές υποχρεώσεις	245
Σύνολο υποχρεώσεων	245
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	4.191
Συνολικό τίμημα απόκτησης	4.191

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

BTR HELLAS Μ.ΙΚΕ	22.06.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6)	5.535
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	833
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	66
Σύνολο ενεργητικού	6.434

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Δανεισμός (Σημείωση 17)	2.844
Λοιπές υποχρεώσεις	96
Σύνολο υποχρεώσεων	2.940
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	3.494
Συνολικό τίμημα απόκτησης	3.494

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

BTR HELLAS II Μ.ΙΚΕ	22.06.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6)	1.714
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	39
Σύνολο ενεργητικού	1.753

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Λοιπές υποχρεώσεις	13
Σύνολο υποχρεώσεων	13
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	1.740
Συνολικό τίμημα απόκτησης	1.740

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχές σε θυγατρικές

Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
			30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	Ελλάδα	2016 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	2018 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Ήρινα Κτηματική Α.Ε.	Ελλάδα	2017 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2018 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
New Metal Expert Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2018 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων	Ελλάδα	2019 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ILIDA OFFICE S.A.	Ελλάδα	2018 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε.	Ελλάδα	2021	97,57%	-	97,57%	-
BTR HELLAS Μ.Ι.ΚΕ	Ελλάδα	2018 - 2021	100,00%	-	100,00%	-
BTR HELLAS II Μ.Ι.ΚΕ	Ελλάδα	2019 – 2021	100,00%	-	100,00%	-
WISE ATHANASSIA Μ.Ι.ΚΕ	Ελλάδα	2020 – 2021	100,00%	-	100,00%	-
WISE LOUISA Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019 – 2021	100,00%	-	100,00%	-
ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ	Ελλάδα	2018 - 2021	100,00%	-	100,00%	-
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία	2016 – 2021	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%
PNG Properties EAD	Βουλγαρία	2017 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
I & B Real Estate EAD	Βουλγαρία	2016 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Quadratix Ltd.	Κύπρος	2016 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Lasmane Properties Ltd.	Κύπρος	2016 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Aphrodite Springs Public Limited	Κύπρος	2015 – 2021	96,23%	96,23%	96,23%	96,23%
CYREIT AIF Variable Investment Company Plc	Κύπρος	2018 – 2021	88,23%	88,23%	88,23%	88,23%
Letimo Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Elizano Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Artozaco Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Consoly Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Smooland Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Threefield Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Bascot Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Nuca Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Vanemar Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Alomnia 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%
CI Global RE 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%	-	-
Euclide S.r.l. ⁽³⁾	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 και Euclide S.r.l. είναι θυγατρικές των εταιρειών Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF και CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF με ποσοστά 59,37% και 40,63% αντίστοιχα.

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

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι χρήσεις 2016 έως 2021 της εταιρείας Καρόλου έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις.

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

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

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

Κόστος Συμμετοχών	30.09.2022	31.12.2021
Nash S.r.L.	53.340	52.870
Egnatia Properties S.A.	20	20
Quadratix Ltd.	10.802	10.802
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	4.147	4.147
PNG Properties EAD	441	441
Lasmane Properties Ltd.	16.010	13.710
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε.	22.200	22.200
Ήρινα Κτηματική Α.Ε.	5.174	11.174
I & B Real Estate EAD	40.142	40.142
Aphrodite Springs Public Limited	7.108	7.109
CYREIT AIF Variable Investment Company Plc	140.437	140.437
ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε.	3.012	3.012
Prodea Immobiliaire SrL.	10.581	10.093
ΜΙΛΟΠΑ Μ.Α.Ε.	1.558	1.558
New Metal Expert M.A.E.	15.183	15.183
Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων	51.938	51.938
ILIDA OFFICE S.A.	10.886	10.886
Panphila Investments Limited	100	100
Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF	41.512	41.512
CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF	25.225	25.225
ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε.	6.732	-
BTR HELLAS M.IKE	6.663	-
BTR HELLAS II M.IKE	2.040	-
WISE ATHANASSIA M.IKE	5.091	-

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

WISE LOUISA M.A.E.	6.646	-
ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.ΙΚΕ	3.020	-
Σύνολο	490.008	462.559

Εντός του Εννεάμηνου 2022 η Εταιρεία εισέφερε κεφάλαιο συνολικού ποσού €470 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 έκαστης (ποσό σε €).

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

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

Την 22 Ιουνίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου και των εταιρικών μεριδίων πέντε εταιρειών στην Ελλάδα, οι οποίες είναι ιδιοκτήτριες εννέα οικιστικών οικοπέδων και ενός υφιστάμενου κτηρίου κατοικιών, το οποίο είναι πλήρως μισθωμένο, με σκοπό την ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων προς πώληση και ενοικίαση. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση των εταιρειών ανήλθε σε €16.291 και έχει καταβληθεί ολοσχερώς.

Την 22 Ιουνίου 2022 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Εταίρων της εταιρείας BTR HELLAS II Μ.ΙΚΕ αποφάσισε την αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου κατά €300 με την έκδοση 30.000 νέων εταιρικών μεριδίων ονομαστικής αξίας €10 έκαστο (ποσό σε €).

Την 22 Ιουνίου 2022 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Εταίρων της εταιρείας BTR HELLAS Μ.ΙΚΕ αποφάσισε την αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου κατά €3.169 με την έκδοση 316.910 νέων εταιρικών μεριδίων ονομαστικής αξίας €10 έκαστο (ποσό σε €).

Την 22 Ιουνίου 2022 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Εταίρων της εταιρείας ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.ΙΚΕ αποφάσισε την αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου κατά €800 με την έκδοση 80.000 νέων εταιρικών μεριδίων ονομαστικής αξίας €10 έκαστο (ποσό σε €).

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

Την 22 Ιουνίου 2022 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Εταίρων της εταιρείας WISE ATHANASIA M.IKE αποφάσισε την αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου κατά €900 με την έκδοση 90.000 νέων εταιρικών μεριδίων ονομαστικής αξίας €10 έκαστο (ποσό σε €).

Την 29 Ιουλίου 2022 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας WISE LOUISA M.A.E. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά €2.000 με την έκδοση 200.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 εκάστη (ποσό σε €).

Την 22 Σεπτεμβρίου 2022, ολοκληρώθηκε η συγχώνευση του Picasso Fund και του Tarvos Fund στην Ιταλία. Η εταιρεία που επιβίωσε είναι το Picasso Fund, στο οποίο οι θυγατρικές της Εταιρείας Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF και CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF κατέχουν 59,37% και 40,63%, αντίστοιχα, των εταιρικών της μεριδίων.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες

Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
			30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
ΕΠ Χανίων Α.Ε.	Ελλάδα	2016 – 2021	40%	40%	40%	40%
RINASCITA Α.Ε.	Ελλάδα	2018 – 2021	90%	35%	90%	35%
PIRAEUS TOWER Α.Ε.	Ελλάδα	2020 – 2021	30%	30%	30%	30%
MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited	Κύπρος	2018 – 2021	25%	25%	25%	25%
ΟΥΡΑΝΙΑ Επενδυτική Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2020 – 2021	35%	35%	35%	35%
IQ HUB Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019 – 2021	35%	35%	35%	35%
Five Lakes Fund	Ιταλία	-	75%	-	75%	-

Αξία Συμμετοχών

Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
ΕΠ Χανίων Α.Ε.	2.002	4.869	1.542	4.180
RINASCITA Α.Ε.	8.749	2.947	9.713	2.143
PIRAEUS TOWER Α.Ε.	3.325	2.483	3.335	2.280
MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited	79.823	86.208	64.153	74.153
ΟΥΡΑΝΙΑ Επενδυτική Μ.Α.Ε.	2.481	2.644	1.934	1.934
IQ HUB Μ.Α.Ε.	5.077	5.821	2.606	2.606
Five Lakes Fund	26.630	-	27.487	-
Σύνολο	128.087	104.972	110.770	87.296

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

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

Την 26 Ιουνίου 2022, συστάθηκε στην Ιταλία η εταιρεία Fondo Five Lakes – Real Estate reserved closed-end Fund (Italian Real Estate Reserved AIF) (εφεξής «Five Lakes»). Την 30 Σεπτεμβρίου 2022 το εταιρικό της κεφάλαιο ανέρχεται σε €36.650 και διαιρείται σε 3.665 εταιρικά μερίδια αξίας €10. Η Εταιρεία κατέχει το 75% των εταιρικών της μεριδίων ποσού €27.487 ενώ έχει δεσμευτεί να καταβάλει επιπλέον ποσό €11.513, κατ' αναλογία της συμμετοχής της στην Five Lakes, με την έκδοση νέων εταιρικών μεριδίων (συνολική επένδυση €39.000). Η επένδυση αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία. Την 28 Ιουλίου 2022, η εταιρεία Five Lakes ολοκλήρωσε την απόκτηση του ξενοδοχείου Bellevue Cortina d'Ampezzo στην Ιταλία έναντι συνολικού τιμήματος περίπου €48.990. Το εξάωρο αυτό κτήριο προς το παρόν λειτουργεί εν μέρει ως ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις και εν μέρει ως ιδιωτικές κατοικίες, και βρίσκεται στο κέντρο του χιονοδρομικού θέρετρου Cortina d'Ampezzo. Το

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

ακίνητο θα ανακαινιστεί ριζικά με σκοπό να δημιουργηθεί ένα πολυτελές ξενοδοχείο πέντε αστέρων, χωρητικότητας έως και 100 δωμάτια.

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

Την 8 Σεπτεμβρίου 2022 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας PIRAEUS TOWER A.E. αποφάσισε την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €3.515 με την έκδοση 35.150 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 εκάστη (ποσό σε €) και σε τιμή διάθεσης €100 εκάστη (ποσό σε €). Η Εταιρεία, κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της PIRAEUS TOWER A.E. κατέβαλε ποσό €1.055.

Κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2022 σε επίπεδο Ομίλου προέκυψε ζημιά από το αποτέλεσμα των συμμετοχών σε κοινοπραξίες συνολικού ποσού €2.387 ως ακολούθως:

- Κέρδος ποσού €1.587 από την MHV
- Ζημιά ποσού €1.768 από την RINASCITA A.E.
- Ζημιά ποσού €212 από την PIRAEUS TOWER A.E
- Ζημιά ποσού €229 από την ΕΠ Χανίων Α.Ε.
- Ζημιά ποσού €744 από την IQ HUB M.A.E.
- Ζημιά ποσού €163 από την ΟΥΡΑΝΙΑ Επενδυτική Μ.Α.Ε.
- Ζημιά ποσού €858 από την Five Lakes

Επιπλέον στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων για την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2022 καταχωρήθηκαν λοιπά εισοδήματα από τη συμμετοχή στην κοινοπραξία MHV ποσού €2.029.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Εμπορικές απαιτήσεις	47.218	58.959	38.636	51.172
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 30)	54	17	15	17
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	6.963	8.368	2.176	2.645
Προπληρωθέντα έξοδα	8.143	5.072	6.284	4.274
Λοιπές απαιτήσεις	20.325	17.756	17.696	15.936
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 30)	1.018	11.245	33.910	27.575
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(4.073)	(2.722)	(1.542)	(880)
Σύνολο	79.648	98.695	97.175	100.739

Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού ο Όμιλος και η Εταιρεία διενεργούν έλεγχο απομείωσης των απαιτήσεων. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, αποφάσισε το σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς. Από τον σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς προέκυψε συνολική ζημιά €1.347 για τον Όμιλο και €663 για την Εταιρεία για την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2022. Τα εν λόγω ποσά περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την εννεάμηνη περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2022.

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

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

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 30 Σεπτεμβρίου 2022 περιλαμβάνουν ποσό ύψους €854 και €692 αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2021: €793 για τον Όμιλο και €647 για την Εταιρεία αντίστοιχα) αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης βάσει ορισμένων μισθωτικών συμβάσεων. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

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

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

Η ανάλυση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Προκαταβολές για απόκτηση εταιρειών	16.585	14.585	16.585	14.585
Λοιπά	3.740	3.171	1.111	1.351
Σύνολο	20.325	17.756	17.696	15.936

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Αποθέματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Οικόπεδο υπό ανάπτυξη	4.517	4.517	4.517	4.517
Κτήριο γραφείων υπό ανέγερση	42.334	33.439	-	-
Οικιστικά ακίνητα υπό ανάπτυξη	11.911	-	-	-
Απομείωση αποθεμάτων	(6.452)	(2.640)	-	-
Σύνολο	52.310	35.316	4.517	4.517

Την 22 Ιουνίου 2022 ο Όμιλος απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας WISE LOUISA M.A.E. και το 100% των εταιρικών μεριδίων των εταιρειών ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ και WISE ATHANASIA Μ.Ι.ΚΕ, οι οποίες είναι ιδιοκτήτριες τεσσάρων οικοπέδων στα οποία θα αναπτυχθούν οικιστικά ακίνητα προς πώληση (Σημείωση 8). Το τίμημα για την απόκτηση των εταιρειών ανήλθε σε €11.057 λαμβάνοντας υπ' όψιν το τίμημα για τα ακίνητα το οποίο ανήλθε σε €10.100 ενώ η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές ανερχόταν σε €11.011.

Η απομείωση αποθεμάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2022 ανήλθε σε €3.812 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Κατάστασης Αποτελεσμάτων του Ομίλου για την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2022.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με οικιστικά ακίνητα υπό ανάπτυξη αναφέρονται στη Σημείωση 17.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Ταμείο	4	4	2	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	222.869	304.628	142.770	256.631
Σύνολο	222.873	304.632	142.772	256.632

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

Την 30 Σεπτεμβρίου 2022 στις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται δεσμευμένα ποσά ύψους €6.110 και €2.307 αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2021: €7.063 για τον Όμιλο και €2.163 για την Εταιρεία, αντίστοιχα), σύμφωνα με τα οριζόμενα σε δανειακές συμβάσεις.

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

	Αρ. Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Όμιλος	Εταιρεία
			Υπέρ το άρτιο	
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021	255.494.534	692.390	15.890	15.970

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

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Τακτικό αποθεματικό	40.171	35.896	38.696	34.798
Ειδικό αποθεματικό	323.987	323.987	323.987	323.987
Αποθεματικά αναπροσαρμογής	490	142	214	214
Λοιπά αποθεματικά	2.171	578	(18)	(18)
Σύνολο	366.819	360.603	362.879	358.981

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Μη ελέγχουσες συμμετοχές

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του Ομίλου ανέρχονται την 30 Σεπτεμβρίου 2022 σε €130.598 (31 Δεκεμβρίου 2021: €129.659) και προέρχονται από τις εταιρείες Aphrodite Springs Public Limited (ASPL), CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (CYREIT), Prodea Immobiliare S.r.L., Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF (Picasso Lux), CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF (CI Global) και Θριασεύς Α.Ε.

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

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

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

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

Συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης 30 Σεπτεμβρίου 2022	CYREIT	CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF & Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF	Λοιπές εταιρείες	Σύνολο
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	175.270	334.129	41.510	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	12.747	47.794	1.873	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(348)	(171.676)	(3.153)	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(1.038)	(10.612)	(5.356)	
Ίδια κεφάλαια	186.631	199.635	34.874	
Ίδια κεφάλαια που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	21.966	107.056	1.576	130.598

Συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης 31 Δεκεμβρίου 2021	CYREIT	CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF & Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF	Λοιπές εταιρείες	Σύνολο
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	172.403	332.404	34.280	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	13.429	19.466	467	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(4.966)	(1.212)	(3.273)	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(1.125)	(149.938)	(5.206)	
Ίδια κεφάλαια	179.741	200.720	26.268	
Ίδια κεφάλαια που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	21.155	107.639 ¹	865	129.659

Συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2022	CYREIT	CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF & Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF	Λοιπές εταιρείες	
Κύκλος Εργασιών	6.752	15.901	654	
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου	10.890	(1.082)	706	
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	1.282	(582)	25	
Μερίσματα πληρωθέντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	4.398	-	-	

Συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2021	AHRL	CYREIT	CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF & Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF	Λοιπές εταιρείες	
Κύκλος Εργασιών	15.335	6.337	10.503	-	
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου	(1.237)	4.449	3.594	(1.043)	
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	(495)	524	1.933	(47)	
Μερίσματα πληρωθέντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	471	-	-	

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 ταμειακών ροών για την περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2022	CYREIT	CI Global RE S.a.r.l.	
		SICAF-RAIF & Picasso Lux S.a.r.l.	SICAF-RAIF
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) λειτουργικές δραστηριότητες	4.063	3.305	(654)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες	(1.032)	(13.095)	(5.728)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(4.398)	38.748	7.200
Καθαρή αύξηση/(μείωση) διαθεσίμων και ταμειακών ισοδύναμων	(1.367)	28.958	818

Συνοπτική κατάσταση ταμειακών ροών για την περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2021	CYREIT	CI Global RE S.a.r.l.	
		SICAF-RAIF & Picasso Lux S.a.r.l.	SICAF-RAIF
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) λειτουργικές δραστηριότητες	5.062	2.541	(108)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες	-	(2.847)	(8.889)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(471)	(1.129)	9.056
Καθαρή αύξηση/(μείωση) διαθεσίμων και ταμειακών ισοδύναμων	4.591	(1.435)	59

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Δανειακές Υποχρεώσεις

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

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

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

Την 19 Απριλίου 2022 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη ομολογιακού δανείου ποσού έως €75.000 με την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. Το δάνειο είναι διάρκειας 5 ετών με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,60% ετησίως. Το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή υφιστάμενων λοιπών δανειακών υποχρεώσεων και για την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων. Την 28 Ιουλίου 2022 εκταμιεύθηκε ποσό €25.000, το οποίο χρησιμοποιήθηκε την ίδια ημέρα για την πλήρη αποπληρωμή της σύμβασης πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό που είχε συνάψει η Εταιρεία με την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. Έως την 30 Σεπτεμβρίου 2022 έχει εκταμιευθεί ποσό €45.460.

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

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

διάρκεια 2 έτη και δυνατότητα 3 διαδοχικών ετήσιων ανανεώσεων, βάσει, μεταξύ άλλων, του χρηματοοικονομικού δείκτη Λόγος Δανείων προς Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Μακροπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	1.057.343	1.004.541	1.019.132	974.227
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	214.921	45.209	-	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	1.272.264	1.049.750	1.019.132	974.227
Βραχυπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	3.076	32.798	2.189	31.958
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	13.810	170.582	-	25.020
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	16.886	203.380	2.189	56.978
Σύνολο	1.289.150	1.253.130	1.021.321	1.031.205

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 30 Σεπτεμβρίου 2022 ποσό €2.499 και €2.335 αντίστοιχα, το οποίο αφορά σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων (31 Δεκεμβρίου 2021: ποσό €4.099 για τον Όμιλο και την Εταιρεία) και επίσης ποσό €386 για τον Όμιλο και Μηδέν για την Εταιρεία, που αφορά σε δεδουλευμένους τόκους λοιπών δανειακών υποχρεώσεων (31 Δεκεμβρίου 2021: ποσό €688 για τον Όμιλο και €20 για την Εταιρεία, αντίστοιχα).

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Έως 1 έτος	16.886	203.380	2.189	56.978
Από 1 έως 5 έτη	875.892	654.781	663.355	612.212
Πάνω από 5 έτη	396.372	394.969	355.777	362.015
Σύνολο	1.289.150	1.253.130	1.021.321	1.031.205

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

Το μέσο πραγματικό επιτόκιο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου ανέρχεται σε 2,75% (31 Δεκεμβρίου 2021: 2,66%) και η μέση σταθμισμένη υπολειπόμενη διάρκεια των δανείων είναι 4,1 έτη.

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

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

- Επί 45 ακινήτων στην Ελλάδα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ποσό €360.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Σεπτεμβρίου 2022 σε €182.635 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €435.072.

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

- Επί 23 ακινήτων στην Ελλάδα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. για ποσό €120.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Σεπτεμβρίου 2022 σε €59.700 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €103.731.
- Επί 33 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. για ποσό €144.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Σεπτεμβρίου 2022 σε €113.380 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €245.938.
- Επί 3 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. για ποσό €24.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Σεπτεμβρίου 2022 σε €19.405 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €37.806.
- Επί 84 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. για ποσό €336.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Σεπτεμβρίου 2022 σε €220.890 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €361.274.
- Επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (διαχειριστικών και επενδυτικών) έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της από 12 Απριλίου 2019 σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού €90.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Σεπτεμβρίου 2022 σε €90.000.
- Το ακίνητο της θυγατρικής Quadratrix Ltd. βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €16.500. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Quadratrix Ltd. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου, για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Σκλαβενίτης Κύπρου Λίμιτεδ και τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας βαρύνονται με κυμαινόμενη επιβάρυνση υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. Σημειώνεται επίσης ότι η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratrix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Σεπτεμβρίου 2022 σε €11.500 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €28.573.
- Δύο ακίνητα της θυγατρικής Egnatia Properties S.A. βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €6.405. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Egnatia Properties S.A. όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Σεπτεμβρίου 2022 σε €5.883 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €7.150.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής Ήρινα Κτηματική Α.Ε. βαρύνεται με προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζα Α.Ε. για ποσό €11.700. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Ήρινα Κτηματική Α.Ε. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Άλφα Τράπεζα Α.Ε. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Σεπτεμβρίου 2022 σε €8.500 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €19.031.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής I&B Real Estate EAD βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για ποσό €29.160. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας I&B Real Estate EAD έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης και έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της I&B Real Estate όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Σεπτεμβρίου 2022 σε €29.160 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €88.540.

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

- Επί του ακινήτου της εταιρείας ILIDA OFFICE S.A. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Eurobank A.E. για ποσό €54.158. Επιπλέον επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας ILIDA OFFICE S.A. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της τράπεζας Eurobank A.E. και έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της ILIDA OFFICE S.A όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Σεπτεμβρίου 2022 σε €30.485 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €46.695.
- Επί 9 ακινήτων της Εταιρείας στην Ελλάδα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Eurobank A.E. για ποσό €90.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Σεπτεμβρίου 2022 σε €45.460 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €49.190.
- Επί 2 ακινήτων της εταιρείας BTR HELLAS M.IKE έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. για ποσό €2.370. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Σεπτεμβρίου 2022 σε €1.650 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €3.178.
- Επί του υπό ανάπτυξη οικιστικού ακινήτου της εταιρείας WISE LOUISA M.A.E. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Optima bank A.E. για ποσό €1.800. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Σεπτεμβρίου 2022 σε €1.000 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €5.352.
- Επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Panterra A.E. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει των συμβάσεων πίστωσης με αλληλόχρεο που έχει συνάψει η εταιρεία με την Άλφα Τράπεζας Α.Ε. Το υπόλοιπο της δανειακής υποχρέωσης την 30 Σεπτεμβρίου 2022 ανέρχεται σε €8.000.
- Είκοσι πέντε ακίνητα του Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη υπέρ των τραπεζών Bank of America Europe DAC (υποκατάστημα Μιλάνου), Alpha Bank (Ελλάδα) και Deutsche Bank για ποσό €175.000. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Σεπτεμβρίου 2022 σε €175.000 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €329.113.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Προμηθευτές	17.110	26.224	7.388	4.987
Φόροι – Τέλη	9.796	8.086	4.415	3.727
Έσοδα επομένων χρήσεων	2.771	5.018	2.365	2.212
Υποχρεώσεις μίσθωσης	125	92	107	61
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	12.086	10.473	5.048	5.555
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 30)	4.294	5.489	3.723	5.366
Σύνολο	46.182	55.382	23.046	21.908

Η μείωση των προμηθευτών του Ομίλου την 30 Σεπτεμβρίου 2022 σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2021, οφείλεται κυρίως στην εξόφληση του υπολειπόμενου τιμήματος ποσού €11.400 για την απόκτηση του ακινήτου από την εταιρεία Picasso Fund την 25 Φεβρουαρίου 2021. Η εν λόγω μείωση αντισταθμίστηκε μερικώς από την αύξηση των υποχρεώσεων σε προμηθευτές της Εταιρείας (αύξηση €2.401).

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

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

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

Οι Φόροι – Τέλη αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Χαρτόσημο μισθωμάτων	2.823	2.108	2.815	2.108
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	123	53	-	-
Φόρος ακινήτων εξωτερικού	3.957	3.590	-	-
Λοιπά	2.893	2.335	1.600	1.619
Σύνολο	9.796	8.086	4.415	3.727

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους

	Όμιλος	
	30.09.2022	31.12.2021
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους		
Επενδύσεις σε ακίνητα	10.031	14.099
Σύνολο	10.031	14.099
(Έσοδα) / Δαπάνες από αναβαλλόμενους φόρους		
Φορολογικές ζημιές	32	(18)
Επενδύσεις σε ακίνητα	(4.068)	50
Σύνολο	(4.036)	32

Κίνηση υποχρεώσεων από αναβαλλόμενους φόρους:

	Επενδύσεις σε ακίνητα
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	13.349
Έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	718
Συμψηφισμός με απαίτηση από αναβαλλόμενους φόρους	32
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	14.099
Έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	(4.068)
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2022	10.031

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

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

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Μερίσματα ανά Μετοχή

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

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

Την 8 Ιουνίου 2021 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €89.934 (ήτοι 0,352 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2020. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €35.769 (ήτοι 0,14 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 30 Νοεμβρίου 20 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανερχόταν σε €54.165 (ήτοι 0,212 ανά μετοχή – ποσό σε €).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Κύκλος Εργασιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως	30.09.2021	Από 01.01. έως	30.09.2021
Έσοδα από μισθώματα	111.294	97.099	76.157	69.350
Αποζημίωση λόγω πρόωρης λήξης μίσθωσης	84	40	80	40
Λοιπά	-	1.359	-	1.265
Σύνολο	111.378	98.498	76.237	70.655

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

Την 30 Σεπτεμβρίου 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 Ιούλιο 2021, λόγω της υποχρεωτικής μείωσης 100% επί του μηνιαίου μισθώματος για τις επιχειρήσεις που παρέμειναν κλειστές με κρατική εντολή εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας

Την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2022 οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας ανήλθαν σε €10.463 και €7.282 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (30 Σεπτεμβρίου 2021: €7.470 και €5.078, αντίστοιχα) και περιλαμβάνουν ΕΝΦΙΑ ύψους €7.805 και €7.199 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (30 Σεπτεμβρίου 2021: €5.153 και €4.500, αντίστοιχα). Η αύξηση του ΕΝΦΙΑ οφείλεται στο γεγονός ότι κατά το α' εξάμηνο 2022 ο Όμιλος αναγνώρισε στην κατάσταση αποτελεσμάτων το συνολικό ποσό του φόρου που αντιστοιχεί στο έτος 2022.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Έξοδα εκτιμήσεων	941	831	887	760
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	1.635	1.508	325	918
Συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με τη λειτουργία του χαρτοφυλακίου ακινήτων	3.000	4.999	1.610	3.541
Έξοδα ασφάλισης	889	731	399	368
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών	4.418	1.538	200	231
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	650	611	121	5
Μεσιτικά έξοδα	323	649	208	638
Λοιπά	167	155	1	-
Σύνολο	12.023	11.022	3.751	6.461

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Μισθοί, αποδοχές και επιδόματα προσωπικού	3.577	3.325	3.428	3.193
Εργοδοτικές εισφορές	519	454	516	451
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό – Δ.Σ.	2.254	1.984	2.254	1.984
Λοιπά Έξοδα	160	136	160	136
Σύνολο	6.510	5.899	6.358	5.764

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

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Λοιπά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Αμοιβές τρίτων	4.046	5.293	1.688	1.942
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	594	543	593	553
Φόροι – τέλη	956	1.125	717	731
Λοιπά	729	739	671	638
Σύνολο	6.325	7.700	3.669	3.864

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Χρηματοοικονομικά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Τόκοι	25.497	20.719	20.645	16.484
Χρηματοδοτικά και τραπεζικά έξοδα	3.554	4.210	2.682	3.786
Συναλλαγματικές διαφορές	(12)	101	1	3
Λοιπά χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα	935	3.724	935	3.829
Σύνολο	29.974	28.754	24.263	24.102

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	2.586	1.543	2.339	1.486
Λοιποί φόροι	424	394	-	-
Έσοδο από αναβαλλόμενους φόρους (Σημείωση 19)	(4.036)	32	-	-
Σύνολο	(1.026)	1.969	2.339	1.486

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 Μ.Α.Ε, η ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε., η ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε., η New Metal Expert Μ.Α.Ε., Panterra Α.Ε. , η ΙΛΙΔΑ OFFICE S.A, η ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε., η ΒΤΡ HELLAS Μ.Ι.ΚΕ, η ΒΤΡ HELLAS ΙΙ Μ.Ι.ΚΕ, η WISE ATHANASSIA Μ.Ι.ΚΕ, η WISE LOUISA Μ.Α.Ε και η ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ, θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα, έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

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

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

που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2022 και 30 Σεπτεμβρίου 2021, αντίστοιχα, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εισοδήματος εξωτερικού.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Κέρδη ανά Μετοχή

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

Περίοδος που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου	Όμιλος	
	2022	2021
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	98.201	119.353
Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες	-	6.965
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες	98.201	126.318
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	255.495	255.495
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	0,38	0,47
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες	0,38	0,49

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Φορολογικές Υποχρεώσεις

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά για ορισμένες χρήσεις και επομένως, οι φορολογικές υποχρεώσεις τους για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανό να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ο Όμιλος κατά την 30 Σεπτεμβρίου 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 Πανγαία 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 – 2021 της Εταιρείας έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις.

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

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

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.

Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Την 30 Σεπτεμβρίου 2022 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €14.420 (μη συμπ. ΦΠΑ) και κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων (αποθέματα) ποσού €3.508 (μη συμπ. ΦΠΑ). Επιπλέον, την 30 Σεπτεμβρίου 2022 στον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων ποσού €1.976 (μη συμπ. ΦΠΑ). Τέλος την 30 Σεπτεμβρίου 2022 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την ανάπτυξη του οικοπέδου της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited ποσού €4.330 (μη συμπ. ΦΠΑ).

Εκκρεμείς Δικαστικές Υποθέσεις

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 30 Σεπτεμβρίου 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 17), η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση για το σύνολο των υποχρεώσεων της Ήρινα Κτηματική Α.Ε. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

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

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

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

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

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

Άλλες Δεσμεύσεις

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 30 Σεπτεμβρίου 2022:

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

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.

Σημειώνεται ότι στις 08.07.2022 η εταιρεία Invel Real Estate B.V. μεταβίβασε 37.640.076 μετοχές με δικαίωμα ψήφου στην Εταιρεία προς την εταιρεία Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. Συνεπεία της ανωτέρω μεταβίβασης το ποσοστό συμμετοχής της Invel Real Estate B.V. κατήλθε από 29,81% σε 15,08% και το ποσοστό συμμετοχής της Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. ανήλθε από 63,39% σε 78,12%.

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

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

i. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Ανθός Properties A.K.E.	1	3	1	3
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	5	3	5	3
Σύνολο	6	6	6	6

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
MHV (Κοινοπραξία)	-	11.250	-	11.250
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας		-	11.658	11.362
ΟΥΡΑΝΙΑ Επενδυτική Μ.Α.Ε. (Κοινοπραξία)	714	-	714	-
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	2.002	-
Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	10.152	-
Ήρινα Κτηματική Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	-
Καρόλου Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	2.900	-
ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	-
I&B Real Estate EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	1.214	-
IQ HUB (Κοινοπραξία)	308	-	308	-
Aphrodite Springs Public Limited, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	4.958	4.958
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	2	-	-	-
Σύνολο	1.024	11.250	33.906	27.570

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Λοιπές υποχρεώσεις				
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	706	582	210	390
Μέτοχοι/Όμολογιούχοι Εταιρείας	498	402	498	402
Raphila Investments Limited, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	100
Ουρανία Επενδυτική (Κοινοπραξία)	-	420	-	420
Five Lakes (Κοινοπραξία)	-	-	-	-
MHV (Κοινοπραξία)	75	87	-	56
Σύνολο	1.279	1.491	708	1.368

ii. Έσοδα από μισθώματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.09.2022	Από 01.01. έως 30.09.2021	Από 01.01. έως 30.09.2022	Από 01.01. έως 30.09.2021
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε., Ήρινα Κτηματική Α.Ε., ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε. ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε. και New Metal Expert Μ.Α.Ε., θυγατρικές της Εταιρείας				
Ανθός Properties Α.Κ.Ε.	3	3	3	3
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	5	3	5	3
Σύνολο	8	6	11	8

iii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.09.2022	Από 01.01. έως 30.09.2021	Από 01.01. έως 30.09.2022	Από 01.01. έως 30.09.2021
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	2.880	4.261	1.490	3.209
Σύνολο	2.880	4.261	1.490	3.209

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

iv. Λοιπά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
I&B Real Estate EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	2.901	2.500
Ήρινα Κτηματική Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	819	788
ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	159	-
Quadratix Ltd, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	350	-
CYREIT, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	3.529	-
Σύνολο	-	-	7.758	3.288

v. Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
The Aphrodite Tennis and Spa Limited, (Κοινοπραξία)	-	-	-	10
MHV (Κοινοπραξία)	38	-	-	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	-	293	-	-
Σύνολο	38	293	-	10

vi. Έσοδα από τόκους

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	296	296
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	110	-
Aphrodite Hills Resort (Κοινοπραξία)	-	198	-	1.139
Σύνολο	-	198	406	1.237

vii. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Μέτοχοι / Ομολογιούχοι Εταιρείας	7	-	7	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	-	73	-	-
Σύνολο	7	73	7	-

viii. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	1.074	1.305	1.074	1.299
Λοιπές υποχρεώσεις προς μέλη Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατα στελέχη	2.438	3.098	2.432	3.098
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	25	-	25
Σύνολο	3.512	4.428	3.506	4.422

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

ix. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.09.2022	30.09.2021	Από 01.01. έως 30.09.2022	30.09.2021
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	3.356	3.682	3.206	3.160
Σύνολο	3.356	3.682	3.206	3.160

x. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

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

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

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

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

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

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

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

xi. Σύμβαση αγοραπωλησίας

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 31: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Την 31 Οκτωβρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της στη Θεσσαλονίκη. Το τίμημα για την πώληση ανήλθε σε €2.200 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €1.392. 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.

Την 2 Νοεμβρίου 2022 η Εταιρεία προέβη σε σύναψη ομολογιακού δανείου ποσού έως €25.000 με την Τράπεζα Eurobank A.E. Το δάνειο είναι διάρκειας 7 ετών με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,15% ετησίως.

Την 4 Νοεμβρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση δύο πλήρως μισθωμένων ακινήτων γραφείων στο κέντρο της Αθήνας συνολικής επιφάνειας περίπου 9 χιλ. τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση των ακινήτων ανήλθε σε €49.000 ενώ η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €47.871.

Την 15 Νοεμβρίου 2022 ολοκληρώθηκε η πώληση του κτηρίου γραφείων της Panterra A.E., 100% θυγατρική της Εταιρείας, για την πώληση του οποίου είχε υπογραφεί δεσμευτικό προσύμφωνο. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €36.363.

Την 15 Νοεμβρίου 2022 συστάθηκε η εταιρεία Σύγχρονο Κατοικείν Μονοπρόσωπη Α.Ε. στην Ελλάδα. Η Εταιρεία κατέχει το 100% των μετοχών της ποσού €500. Σκοπός της εταιρείας είναι η απόκτηση οικοπέδων για ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων προς πώληση.

Την 25 Νοεμβρίου 2022 η θυγατρική εταιρεία Panterra A.E. προχώρησε σε σύναψη ομολογιακού δανείου ποσού έως €25.000 με την Άλφα Τράπεζα Α.Ε. Το δάνειο είναι διάρκειας 6 ετών με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,55% ετησίως.

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