



Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων
σε Ακίνητη Περιουσία

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2024

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2024

Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή	18
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	20
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων	21
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων	22
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος	23
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία	24
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών – Όμιλος	25
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών – Εταιρεία	26
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες	27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Ουσιωδών Λογιστικών Πολιτικών.....	28
2.1. Βάση Παρουσίασης	28
2.2. Πληροφορίες για τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις και τις επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης	28
2.3. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ	29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	34
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	34
3.2. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων	34
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών	35
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας	36
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα	41
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία	55
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Απόκτηση θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις και απόκτηση περιουσιακών στοιχείων)	57
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχές σε θυγατρικές	61
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες	64
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	65
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις.....	66
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Αποθέματα Ακινήτων.....	67
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	68
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Διακρατούμενα προς Πώληση Στοιχεία Ενεργητικού.....	68
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα	72
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Μετοχικό Κεφάλαιο και Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο	73
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Αποθεματικά	73
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Μη ελέγχουσες συμμετοχές	73
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Δανειακές Υποχρεώσεις	75
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις.....	80
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους	80
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Μερίσματα ανά Μετοχή	81
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας.....	81
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Ακίνητα	82
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	82
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Λοιπά Έξοδα	83
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Χρηματοοικονομικά Έξοδα	83
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Φόροι	83
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: Κέρδη ανά Μετοχή.....	84
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 31: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις	84
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 32: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	86
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 33: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	89

Δήλωση Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2 του Ν. 3556/2007

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

- (1) Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2024, καταρτίστηκε σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για τις Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις (ΔΛΠ 34) και απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της Εταιρείας καθώς και αυτά των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.
- (2) Η εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν.3556/2007.

Αθήνα, 26 Σεπτεμβρίου 2024

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Αθανάσιος Καραγιάννης

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

**Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
«Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»
επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε 30.06.2024**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007, 7/448/11.10.2007 και 8/754/14.4.2016 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (στο εξής Διοικητικό Συμβούλιο ή Δ.Σ.) για την Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2024 έως 30 Ιουνίου 2024 (όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά).

I. Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Εντός του πρώτου εξαμήνου 2024 η Εταιρεία, μαζί με τις θυγατρικές της (εφεξής «Όμιλος»), συνέχισε την επενδυτική δραστηριότητά της σύμφωνα με την τρέχουσα στρατηγική της που, με στόχο τη μεγιστοποίηση της αξίας του χαρτοφυλακίου της και τη δημιουργία υπεραξίας για τους μετόχους της, προβλέπει την αναμόρφωση της σύνθεσης του επενδυτικού χαρτοφυλακίου με έμφαση σε βιοκλιματικά γραφεία, εμπορικές αποθήκες και στον ξενοδοχειακό κλάδο (βλ. II «ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ Α΄ ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2024», κατωτέρω). Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανόμενων των πωλήσεων όταν οι συνθήκες της αγοράς είναι οι κατάλληλες. Εντός του Α΄ εξαμήνου 2024 ο Όμιλος ολοκλήρωσε την πώληση ακινήτων στην Ελλάδα, στην Ιταλία και στην Κύπρο καθώς (βλ. «ΛΟΙΠΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ» κατωτέρω).

Την 30 Ιουνίου 2024, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο συνολικά από 321 (31 Δεκεμβρίου 2023: 348) ακίνητα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 1.354 χιλ. τ.μ. και 4 ξενοδοχειακές μονάδες (operating hotels) οι οποίες κατά την πλήρη λειτουργία τους θα διαθέτουν 829 κλειδιά. Στα 321 ακίνητα συμπεριλαμβάνονται και 6 μισθωμένα ξενοδοχεία τα οποία διαθέτουν 519 κλειδιά. Διακόσια εβδομήντα δύο (272) από αυτά τα ακίνητα βρίσκονται στην Ελλάδα, εκ των οποίων τα περισσότερα από αυτά βρίσκονται σε περιοχές υψηλής προβολής και εμπορικότητας. Επίσης, είκοσι τρία (23) ακίνητα βρίσκονται στην Κύπρο, είκοσι δύο (22) ακίνητα στην Ιταλία, δύο (2) ακίνητα στη Βουλγαρία και δύο (2) ακίνητα στη Ρουμανία. Επιπλέον ο Όμιλος μέσω της MHV – Mediterranean Hospitality Venture Plc (εφεξής «MHV») την 30 Ιουνίου 2024 κατείχε 2 ξενοδοχειακές μονάδες στην Ελλάδα και 2 στην Κύπρο. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2024 ανέρχεται σε €3.039.272 (31 Δεκεμβρίου 2023: €2.459.723), συμπεριλαμβανομένης της εύλογης αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της Εταιρείας (30 Ιουνίου 2024: €15.975, 31 Δεκεμβρίου 2023: €11.298) των αποθεμάτων ακινήτων (30 Ιουνίου 2024: €174.884, 31 Δεκεμβρίου 2023: €31.905), των ξενοδοχειακών μονάδων της MHV (operating hotels) (30 Ιουνίου 2024: €372.084, 31 Δεκεμβρίου 2023: Μηδέν), και των ακινήτων επένδυσης τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση καθώς πληρούνται όλα τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5 (30 Ιουνίου 2024: €31.990, 31 Δεκεμβρίου 2023: €101.635). Οι εκτιμήσεις της 30 Ιουνίου 2024 πραγματοποιήθηκαν από την εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Cushman & Wakefield), από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός και Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπος της BNP Paribas Real Estate) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Jones Lang LaSalle), την εταιρεία «Αξίες Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Πραγματογνωμόνων και Εκτιμητών» (μέλος του δικτύου της CBRE για την Ελλάδα και την Κύπρο), την εταιρεία «Hospitality Consulting Services Α.Ε.» για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και Βουλγαρίας, την εταιρεία «DRP Consult LTD» για τα ακίνητα στη Βουλγαρία, την εταιρεία «Jones Lang LaSalle S.p.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία.

Επίσης, η Εταιρεία συμμετέχει στις κάτωθι εταιρείες οι οποίες περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Συμμετοχές σε κοινοπραξίες» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2024:

- 90% στην εταιρεία ΡΙΝΑΣΙΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (εφεξής «RINASCITA Α.Ε.») η οποία έχει μισθώσει μακροχρόνια πολυώροφο κτήριο στην Αθήνα το οποίο λειτουργεί ως ξενοδοχείο. Η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 30 Ιουνίου 2024 ανέρχεται σε €27.000 (31 Δεκεμβρίου 2023: €26.000).
- 30% στην εταιρεία PIRAEUS TOWER Α.Ε. Η PIRAEUS TOWER Α.Ε. και ο Δήμος Πειραιά έχουν υπογράψει σύμβαση παραχώρησης για την αξιοποίηση, εκμετάλλευση και διαχείριση του Πύργου Πειραιά. Η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 30 Ιουνίου 2024 ανέρχεται σε €90.552 (31 Δεκεμβρίου 2023: €78.985).

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

- 35% στην εταιρεία OURANIA Επενδυτική Α.Ε., ιδιοκτήτρια οικοπέδων στη Θεσσαλονίκη στα οποία θα ανεγερθεί βιοκλιματικό συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφανείας περίπου 25,2 χιλ. τ.μ. Η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 30 Ιουνίου 2024 ανέρχεται σε €50.171 (31 Δεκεμβρίου 2023: €40.446).
- 75% στην εταιρεία Five Lakes, ιδιοκτήτρια του ξενοδοχείου Bellevue Cortina d'Ampezzo στην Ιταλία. Η εύλογη αξία του ακινήτου την 30 Ιουνίου 2024 ανέρχεται σε €44.800 (31 Δεκεμβρίου 2023: €51.600).
- 49% στην εταιρεία V TOURISM Α.Ε., ιδιοκτήτριας ενός ξενοδοχείου στη Μήλο. Η εύλογη αξία του ακινήτου την 30 Ιουνίου 2024 ανέρχεται σε €28.100 (31 Δεκεμβρίου 2023: €24.200).

Την 30 Ιουνίου 2024 η εύλογη αξία των ακινήτων υπό διαχείριση (Assets Under Management - AUM) της Εταιρείας ανέρχεται σε €3.155.666 (31 Δεκεμβρίου 2023: €2.717.321). Σημειώνεται ότι η εύλογη αξία των ακινήτων των συμμετοχών σε κοινοπραξίες έχει υπολογιστεί με βάση το ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας στην κάθε εταιρεία.

II. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2024

1. ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

- Την 11 Ιουνίου 2024 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €63.107 (ήτοι 0,247 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2023. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €28.104 (ήτοι 0,11 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 5 Δεκεμβρίου 2023 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανέρχεται σε €35.003 (ήτοι €0,137 ανά μετοχή – ποσό σε €).

2. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

Ο Όμιλος προχώρησε εντός του πρώτου εξαμήνου 2024 στις κάτωθι επενδύσεις, οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου:

- Την 24 Ιανουαρίου 2024, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση επιπρόσθετου ποσοστού 55% στην MHV – Mediterranean Hospitality Venture Plc έναντι συνολικού τιμήματος ονομαστικής αξίας €254.000 (Σημείωση 8 επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων). Η MHV ειδικεύεται στην πολυτελή φιλοξενία μέσω των ακινήτων της και στην ανάπτυξη οικιστικών έργων υψηλής ποιότητας. Αξιοποιώντας τις στρατηγικές συνεργασίες με ένα δίκτυο διακεκριμένων διεθνών φορέων στον τομέα της φιλοξενίας, της εστίασης και της πολυτελούς ένδυσης, η MHV εστιάζει στη δημιουργία ποιοτικών προορισμών υψηλής ποιότητας. Στο χαρτοφυλάκιο ξενοδοχείων της, η MHV διαθέτει το Parklane, a Luxury Collection Resort & Spa, Limassol, το Nammios Limassol, το LPM Restaurant & Bar, το Park Tower Residences και το The Landmark Nicosia στην Κύπρο. Επιπλέον, το χαρτοφυλάκιο επεκτείνεται στην Ελλάδα με το Nikki Beach Resort και το Porto Paros.
- Την 29 Φεβρουαρίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση οικοπέδων στο Μαρούσι Αττικής στο οποίο θα ανεγερθεί σύγχρονο συγκρότημα γραφείων. Το τίμημα ανήλθε σε €9.000, εκ των οποίων ποσό €1.500 είχε δοθεί ως προκαταβολή στο πλαίσιο προσυμφώνου που υπεγράφη εντός του 2023. Η εύλογη αξία τους, σύμφωνα με την εκτίμηση των ανεξάρτητων εκτιμητών, ανερχόταν σε €10.256.
- Την 7 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας ΔΕΙΓΜΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Α.Ε.(εφεξής «ΔΕΙΓΜΑ»). Με βάση το από 5.8.2022 Ιδιωτικό Συμφωνητικό-Συμφωνία Εξυγίανσης που είχε υπογραφεί μεταξύ της ΔΕΙΓΜΑ, των πιστωτών της, των πωλητών και της Εταιρείας το τίμημα των μετοχών ανήλθε σε €3 (ποσό σε €). Η ΔΕΙΓΜΑ είχε στην κατοχή της ένα κενό ακίνητο γραφείων και ένα ακίνητο με μεικτή χρήση, κυρίως καταστήματα και γραφεία, εν μέρει μισθωμένα, στην Αθήνα. Την 7 Μαρτίου 2024 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση του μοναδικού μετόχου της ΔΕΙΓΜΑ αποφάσισε την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €20.000 με την έκδοση 6.825.939 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €2,93 έκαστη (ποσό σε €) και το ποσό καταβλήθηκε την 8 Μαρτίου 2024. Βάσει της Συμφωνία Εξυγίανσης η ΔΕΙΓΜΑ την 8 Μαρτίου 2024 προέβει σε εξόφληση των πιστωτών της και στην απόκτηση, μέσω της υπογραφής πράξης πρόωρης λύσης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης και μεταβίβασης ακινήτου έναντι συνολικού τιμήματος €10.250, ενός εν μέρει μισθωμένου ακινήτου γραφείων και καταστημάτων, το οποίο είναι

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

λειτουργικά συνενωμένο με το ακίνητο μεικτής χρήσης που είχε ήδη στην κατοχή της η εταιρεία. Η εύλογη αξία των ακινήτων της ΔΕΙΓΜΑ την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €21.426 και η λογιστική τους αξία σε €19.841.

- Την 8 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός ακινήτου επί της οδού Πειραιώς 166 – 172 έναντι τιμήματος €7.000 και εύλογης αξίας, κατά την ημερομηνία της απόκτησης, ποσού €7.030.
- Την 4 Απριλίου 2024 η εταιρεία ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. ολοκλήρωσε την απόκτηση οικοπέδων στον Ασπρόπυργο, Αττικής. Τα εν λόγω οικοπέδα αφορούν την περαιτέρω επέκταση της όμορης έκτασης η οποία έχει ήδη αποκτηθεί από την ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. με σκοπό την ανέγερση σύγχρονου κέντρου αποθήκευσης και διανομής περ. 100 χιλ. τ.μ. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €5.911 και η εύλογη αξία τους, σύμφωνα με την εκτίμηση των ανεξάρτητων εκτιμητών, ανερχόταν σε €7.063.
- Την 21 Μαΐου 2024 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ενός ακινήτου, όμορο με το ακίνητο στο οποίο στεγάζεται η έδρα της, με σκοπό την ανάπτυξη του για την επέκταση των ιδιοχρησιμοποιούμενων γραφείων της. Το τίμημα ανήλθε σε €3.580 εκ των οποίων ποσό €1.850 είχε δοθεί ως προκαταβολή στο πλαίσιο προσυμφώνου. Η εύλογη αξία του, σύμφωνα με την εκτίμηση των ανεξάρτητων εκτιμητών, ανερχόταν σε €3.615.

3. ΛΟΙΠΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

- Την 30 Ιανουαρίου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση των μετοχών της κοινοπραξίας ΕΠ Χανίων Α.Ε., η οποία είχε ταξινομηθεί στα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023. Το συνολικό τίμημα ανήλθε σε €6.782, λαμβανομένων υπόψη των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων της εταιρείας, ενώ το τίμημα που αναλογεί στην Εταιρεία, κατ' αναλογία της συμμετοχής της στην ΕΠ Χανίων Α.Ε. ανέρχεται σε €2.713.
- Την 5 Φεβρουαρίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί των οδών Γαλήνης, Ποταμού και παρόδου της Εθν. οδού Αθηνών-Λαμίας, στην Κηφισιά, Αττικής. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €3.000 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €2.338. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023.
- Την 7 Φεβρουαρίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση δεκαοχτώ ακινήτων στο πλαίσιο του Μνημονίου Συμφωνίας - Ιδιωτικό Συμφωνητικό που είχε υπογράψει με την ΕΤΕ. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €39.210 ενώ η λογιστική αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €39.339. Από το συνολικό τίμημα ποσό €14.411 χρησιμοποιήθηκε για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων. Τα ακίνητα είχαν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023.
- Την 19 Φεβρουαρίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της Λ. Φυλής 181 & Κολοκοτρώνη, στο Καματερό. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €240 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €233. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023.
- Την 6 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Αγίας Γλυκερίας 3 στο Γαλάτσι Αττικής. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €1.100 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €907. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023.
- Την 8 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Ναυαρίνου 10 και Λεωχάρους στον Πειραιά. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €3.300 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €3.078.
- Την 8 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της Λεωφόρου Ανδρέα Παπανδρέου 77 στο Χαλάνδρι Αττικής. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €525 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €515. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023.

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

- Την 15 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της Λεωφόρου Κηφισίας 252-254 στο Χαλάνδρι Αττικής. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €4.207 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €4.185. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023.
- Την 22 Μαρτίου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση ενός ακινήτου του Picasso Fund επί της οδού Viale Giulio Richard 5/7 έναντι συνολικού τιμήματος €10.400 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €10.300. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023.
- Την 29 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Ανδρέα Παπανδρέου 65 στη Θεσσαλονίκη. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €285 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €283. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023.
- Την 4 Απριλίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Καλομενοπούλου 5 στη Σύρο. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €2.050 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €1.609. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023.
- Την 18 Απριλίου 2024 η θυγατρική εταιρεία CYREIT με έδρα την Κύπρο προέβη στην πώληση της συμμετοχής της στην εταιρεία Vanemar Properties Ltd., ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου κέντρου αποθήκευσης και διανομής στην Λευκωσία, έναντι τιμήματος €2.000. Η εταιρεία είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2023. Η λογιστική αξία του ακινήτου την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €2.025.
- Την 24 Απριλίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Ακτή Κονδύλη 12, Θέση «Ζέα - Λίμνη» στον Πειραιά. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €7.000 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €4.683. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023.
- Την 30 Απριλίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Αλέξανδρου Πάντου 33 στην Καλλιθέα Αττικής. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €3.411 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €3.410. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023.
- Την 30 Απριλίου 2024 η θυγατρική εταιρεία CYREIT με έδρα την Κύπρο προέβη στην πώληση της συμμετοχής της στην εταιρεία Allodica Properties Ltd, ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου γραφειακών χώρων και καταστημάτων στην Πάφο, έναντι τιμήματος €2.404. Η λογιστική αξία του ακινήτου την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €2.321.
- Την 23 Μαΐου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Πειραιώς 13 και Γερανίου 30 στην Αθήνα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €2.350 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €1.931. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023.
- Την 30 Μαΐου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού 28ης Οκτωβρίου 33 και Υψηλάντου στο Καλοχώρι Θεσσαλονίκης. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €110 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €85. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023.
- Την 31 Μαΐου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση ενός ακινήτου του Picasso Fund επί της οδού Via Sestri 67-69 στη Γένοβα, Ιταλία, έναντι συνολικού τιμήματος €400 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €419.

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

- Την 11 Ιουνίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Πλατεία Εθνικής Αντιστάσεως και Αντωνοπούλου στην Καλαμάτα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €2.500 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €2.123.
- Την 26 Ιουνίου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση ενός ακινήτου του Picasso Fund επί της οδού Piazza Sonnino 38-40 στη Ρώμη, Ιταλία, έναντι συνολικού τιμήματος €2.380 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €2.490.
- Την 27 Ιουνίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της Παλαιά Εθνική Οδός Λαρίσης - Αθηνών Ο.Τ. 228 Β στη Λάρισα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €367 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €374. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023.

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

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

Ως κυριότερα σημεία που χρήζουν προσοχής ο Όμιλος 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. 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 ουσιαστικής η επίπτωση στα συνολικά αποτελέσματα του Ομίλου. Αναφορικά με την έναρξη νέων έργων ανάπτυξης, η Εταιρεία είναι σε φάση αναμονής και αξιολόγησης πριν προβεί στην έναρξη εργασιών.

Αναφορικά με τα επιτόκια δανεισμού (Euribor) κατά το πρώτο εξάμηνο 2024 παρατηρείται μία πτωτική τάση αλλά συνεχίζουν να παραμένουν σε υψηλά επίπεδα. Ο Όμιλος έχει ήδη συνάψει σύμβαση αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου για ποσό €919.484. Το ποσοστό των δανειακών κεφαλαίων του Ομίλου με όρους σταθερού επιτοκίου ή για τα οποία έχουν ήδη συναφθεί συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου ανέρχεται σε 85,3%.

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 γεωπολιτική 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 ανθρακικό αποτύπωμα τόσο του Ομίλου όσο και των μισθωτών της.

IV. Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 ανήλθε σε €113.072 έναντι €86.693 για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023, παρουσιάζοντας αύξηση κατά €26.379 ή 30,4% και αφορά:

- 1) σε έσοδα από μισθώματα ποσού €75.210 έναντι €85.776 για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023, παρουσιάζοντας μείωση κατά €10.566. Η μείωση των εσόδων από μισθώματα προήλθε κυρίως από την πώληση των ακινήτων που ολοκληρώθηκαν εντός της τρέχουσας περιόδου και κατά τη διάρκεια του β' εξαμήνου του 2023.
- 2) σε έσοδα ξενοδοχειακού κλάδου (τα οποία υπόκεινται σε εποχικότητα) ποσού €24.233 (έναντι Μηδέν για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024), τα οποία προήλθαν από την απόκτηση του επιπλέον ποσοστού στην ΜΗV (Σημείωση 8 επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων),

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

- 3) σε έσοδα από πώληση αποθεμάτων ακινήτων ποσού €13.629 έναντι €917 για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023, και τα οποία προέρχονται από τις εταιρείες Wise Athanasia, Wise Louisa και Θερμοπύλων 77 (€6.685), καθώς και από την εταιρεία Parklane Hotels Limited (€6.944), θυγατρική της MHV.

Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Κατά την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου εμφάνισε αύξηση κατά €48.281 (έναντι αύξησης € 29.244 την προηγούμενη περίοδο), σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών.

Λοιπά έξοδα – Ξενοδοχειακός κλάδος: Τα λοιπά έξοδα – ξενοδοχειακός κλάδος ανήλθαν σε €8.362 την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 έναντι Μηδέν της προηγούμενης περιόδου λόγω της απόκτησης του επιπλέον ποσοστού 55% στην MHV (Σημείωση 8 επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).

Λειτουργικά κέρδη: Την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 ο Όμιλος εμφάνισε λειτουργικά κέρδη ύψους €86.081 έναντι κερδών ύψους €87.773 την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (30 Ιουνίου 2024: καθαρό κέρδος €48.281, 30 Ιουνίου 2023: καθαρό κέρδος €29.244), του καθαρού κέρδους από πώληση επενδυτικών ακινήτων (30 Ιουνίου 2024: €4.486, 30 Ιουνίου 2023: €63), του κέρδους από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική (30 Ιουνίου 2024: €1.778, 30 Ιουνίου 2023: Μηδέν), της απομείωσης μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (30 Ιουνίου 2024: €12.542, 30 Ιουνίου 2023: €353) και των μη επαναλαμβανόμενων (εσόδων)/εξόδων όπως αναλύονται κατωτέρω στη σημείωση 2 στον πίνακα Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA) (30 Ιουνίου 2024: έξοδα €677, 30 Ιουνίου 2023: έξοδα €74) τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 ανήλθαν σε €44.755 έναντι €58.893 της προηγούμενης περιόδου, παρουσιάζοντας μείωση κατά €14.138. Η μείωση οφείλεται κυρίως στη μείωση των εσόδων από μισθώματα λόγω των πωλήσεων όπως αναλύονται ανωτέρω.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 ανήλθαν σε €36.399 έναντι ποσού €36.019 για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023. Την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 αναγνωρίστηκε κέρδος από την τροποποίηση συμβατικών όρων δανείων της Εταιρείας ποσού €4.973 έναντι ποσού €434 την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023. Εάν δε ληφθεί υπόψιν το κέρδος από την τροποποίηση συμβατικών όρων δανείων, τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 ανήλθαν σε €41.372 έναντι €36.452 την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023, παρουσιάζοντας αύξηση κατά €4.919. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στα δάνεια της MHV, η οποία αποτελεί συμμετοχή σε θυγατρική μετά την απόκτηση του επιπλέον 55% των μετοχών της τον Ιανουάριο 2024, και στην αύξηση του Euribor.

Φόροι: Οι φόροι του Ομίλου για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 ανήλθαν σε €5.977 έναντι ποσού €4.292 της προηγούμενης περιόδου, παρουσιάζοντας αύξηση €1.685. Η αύξηση προέρχεται κυρίως από της αύξησης του Επιτοκίου Αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, το οποίο λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του φόρου ΑΕΕΑΠ, ο οποίος ανήλθε σε €7.099 την 30 Ιουνίου 2024 έναντι €5.248 την 30 Ιουνίου 2023.

Κέρδη περιόδου: Την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 ο Όμιλος εμφάνισε κέρδη περιόδου ύψους €40.497 έναντι κερδών περιόδου ύψους €47.501 για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (30 Ιουνίου 2024: καθαρό κέρδος €48.281, 30 Ιουνίου 2023: καθαρό κέρδος €29.244), του καθαρού κέρδους από πώληση επενδυτικών ακινήτων (30 Ιουνίου 2024: €4.486, 30 Ιουνίου 2023: €63), του κέρδους από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική (30 Ιουνίου 2024: €1.778, 30 Ιουνίου 2023: Μηδέν), της απομείωσης μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (30 Ιουνίου 2024: €12.542, 30 Ιουνίου 2023: €353), της καθαρής μεταβολής χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (30 Ιουνίου 2024: ζημιά €1.162, 30 Ιουνίου 2023: κέρδος €1.606), το μη πραγματοποιηθέν αποτέλεσμα από συμμετοχές σε κοινοπραξίες (30 Ιουνίου 2024: ζημιά €2.328, 30 Ιουνίου 2023: ζημιά €1.326), και των μη επαναλαμβανόμενων (εσόδων)/εξόδων όπως αναλύονται κατωτέρω στη σημείωση 1 στον πίνακα Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO) (30 Ιουνίου 2024: έξοδα €1.430, 30 Ιουνίου 2023: έξοδα €74), τα κέρδη του Ομίλου για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 ανήλθαν σε €3.414 έναντι €18.341 της προηγούμενης περιόδου, παρουσιάζοντας μείωση κατά €14.927. Η μείωση οφείλεται κυρίως στη μείωση των εσόδων από μισθώματα λόγω των πωλήσεων όπως αναλύονται ανωτέρω.

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

ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΟΜΙΛΟΥ

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

	30.06.2024	31.12.2023
Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό (α)	371.745	378.962
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (β)	314.143	422.315
Δείκτης (α/β)	1,18x	0,90x
Δείκτης Μόχλευσης¹		
Δανειακές Υποχρεώσεις (α)	1.419.440	1.327.779
Σύνολο Ενεργητικού (β)	3.332.638	2.987.931
Δείκτης (α/β)	42,6%	44,4%
LTV²		
Ανεξόφλητο Κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων (α) ³	1.429.196	1.285.132
Επενδύσεις ⁴ (β)	3.039.272	2.459.723
Δείκτης (α/β)	47,0%	52,2%
Net LTV⁵		
Ανεξόφλητο Κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων	1.429.196	1.331.551
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	(108.506)	(198.184)
Μείον: Δεσμευμένες Καταθέσεις	(6.582)	(6.596)
Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις (α)	1.314.108	1.126.771
Επενδύσεις ⁴ (β)	3.039.272	2.459.723
Δείκτης (α/β)	43,2%	45,8%

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

³ Για τους σκοπούς υπολογισμού του δείκτη LTV το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων την 31 Δεκεμβρίου 2023 δεν περιλαμβάνει ποσό €46.419, το οποίο αφορά σε αποπληρωμή κεφαλαίων ομολογιακών δανείων της Εταιρείας μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2023, λόγω της πώλησης ακινήτων στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. που ολοκληρώθηκε την 21 Δεκεμβρίου 2023.

⁴ Οι επενδύσεις περιλαμβάνουν την εύλογη αξία του του χαρτοφυλακίου ακινήτων όπως έχει προσδιοριστεί από τους ανεξάρτητους εκτιμητές:

	30.06.2024	31.12.2023
Επενδύσεις σε Ακίνητα	2.444.339	2.314.885
Επενδύσεις σε Ακίνητα – στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση	31.990	101.635
Αποθέματα Ακινήτων	174.884	31.905
Ξενοδοχειακές μονάδες και λοιπές εγκαταστάσεις	372.084	
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	15.975	11.298
Σύνολο	3.039.272	2.459.723

⁵ Ο δείκτης Net LTV ορίζεται ως το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δεσμευμένες καταθέσεις διαιρούμενο με τις επενδύσεις.

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων λαμβανομένης υπ' όψιν, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, της διαφοράς μεταξύ της εύλογης αξίας και της αναπόσβεστης λογιστικής αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, των αποθεμάτων ακινήτων και λοιπών μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού (30.06.2024: €7.317, 31.12.2023: €13.471).

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)	30.06.2024	31.12.2023
Εσωτερική Λογιστική Αξία	1.522.779	1.505.775
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	255.495	255.495
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	5,96	5,89

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

	Από 01.01. έως	
	30.06.2024	30.06.2023
Κέρδη περιόδου	40.497	47.501
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	4.176	275
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	35.080	35.150
Πλέον: Φόροι	5.977	4.292
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	85.730	87.218
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(48.281)	(29.244)
Πλέον/ (Μείον): Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	1.162	(1.606)
Μείον: Καθαρό κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης	(4.486)	(63)
Μείον: Καθαρό κέρδος από πώληση θυγατρικής	(955)	-
Μείον: Καθαρό κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική	(1.778)	-
Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	12.542	353
Πλέον: Πραγματοποιηθέν Αποτέλεσμα από πώληση ακινήτων επένδυσης ³	15.690	45.493
Πλέον: Σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές σε κοινοπραξίες ¹	3.685	2.955
Πλέον / (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα / (έσοδα) ²	677	74
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	63.986	105.180

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

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

	Από 01.01. έως	
	30.06.2024	30.06.2023
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές δικηγόρων	-	17
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές συμβουλευτικών υπηρεσιών	-	53
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές τεχνικών υπηρεσιών	653	-
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα σχετιζόμενα με συγχωνεύσεις	24	4
Σύνολο	677	74

Τα 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.

³ Πραγματοποιηθέν Αποτέλεσμα από την πώληση ακινήτων επένδυσης ορίζεται η διαφορά μεταξύ τιμήματος πώλησης και του κόστους κτήσης εκάστου ακινήτου. Η επιχειρηματική δραστηριότητα του Ομίλου περιλαμβάνει όχι μόνο την αγορά και την εκμίσθωση αλλά και την πώληση ακινήτων. Η Εταιρεία υλοποιεί μια στρατηγική αναδιάρθρωσης της σύνθεσης του χαρτοφυλακίου της, προκειμένου αυτό να καταστεί περισσότερο «πράσινο» και αειφόρο. Παράλληλα η Εταιρεία συνεχίζει και την αποεπένδυση από «ώριμα» ακίνητα έχοντας ως βασικό στόχο την βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων της και τη διαμόρφωση ενός επενδυτικού χαρτοφυλακίου προσαρμοσμένου στις σύγχρονες επενδυτικές τάσεις. Καθίσταται σαφές πως το Πραγματοποιηθέν Αποτέλεσμα αποτελεί μέρος της επιχειρηματικής δραστηριότητας και της εν γένει λειτουργίας της Εταιρείας και του Ομίλου της, όπως αυτή έχει πλέον διαμορφωθεί, και συμπεριλαμβάνεται στον υπολογισμό του Αναπροσαρμοσμένου EBITDA.

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

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)	Από 01.01. έως	
	30.06.2024	30.06.2023
Κέρδη περιόδου που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	50.928	51.758
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	4.176	275
Μείον: Έσοδα από αναβαλλόμενους φόρους	(1.596)	(1.445)
Πλέον: Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(269)	870
Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	12.542	353
Μείον: Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	1.162	(1.606)
Μείον: Καθαρό κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης	(4.486)	(63)
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά / (κέρδος) από τροποποίηση συμβατικών όρων δανείων	(3.883)	332
Πλέον / (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα / (έσοδα) ¹	1.430	74
Μείον: Καθαρό κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική	(1.778)	-
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(48.281)	(29.244)
Πλέον / (Μείον): Μη πραγματοποιηθέντα (κέρδη) / ζημίες από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	2.328	1.326
Μείον: Κέρδος που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές	(8.870)	(3.599)
FFO	3.403	19.031
FFO συμπ. Πραγματοποιηθέντος Αποτελέσματος	19.093	64.524

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

	Από 01.01. έως	
	30.06.2024	30.06.2023
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές δικηγόρων	-	17
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές συμβουλευτικών υπηρεσιών	-	53
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές τεχνικών υπηρεσιών	653	-
Έξοδα λόγω πρόωρης αποπληρωμής δανειακών υποχρεώσεων	753	-
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα σχετιζόμενα με συγχωνεύσεις	24	4
Σύνολο	1.430	74

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

V. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Την 2 Ιουλίου 2024 η θυγατρική εταιρεία CYREIT με έδρα την Κύπρο προέβη στην πώληση της συμμετοχής της στην εταιρεία Azemo Properties Ltd, ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου κέντρου αποθήκευσης και διανομής στην Πάφο, έναντι τιμήματος €2.500. Η εταιρεία είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2024. Η λογιστική αξία του ακινήτου την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €2.496.

Στο πλαίσιο ιδιωτικού takeover bid/διαδικασίας υποχρεωτικής πρότασης εξαγοράς μετοχών, ως αυτή προβλέπεται στο καταστατικό της MHV Mediterranean Hospitality Ventures Plc, η Εταιρεία την 3 Ιουλίου 2024 υπέγραψε σύμβαση αγοράς μετοχών υπό αίρεση με την εταιρεία Flowpulse Limited για την απόκτηση από την Flowpulse Limited των μετοχών που κατέχει η τελευταία στην εταιρεία MHV - Mediterranean Hospitality Ventures Plc, οι οποίες αντιστοιχούν ως έγγιστα στο 20% του μετοχικού κεφαλαίου της και οι οποίες έχουν εισαχθεί στη Νεοαναπτυσσόμενων Εταιρειών Αγορά του Χρηματιστηρίου της Κύπρου (Emerging Companies Market of the Cyprus Stock Exchange). Η αγορά των μετοχών θα πρέπει να έχει συντελεστεί, εκτός εάν συμφωνήσουν άλλως τα μέρη, μέχρι την 31η Μαΐου 2025, υπό την αίρεση ότι θα συντελεστούν γεγονότα που δεν άπτονται της σφαιρας επιρροής της Εταιρείας και τα οποία θα καθιστούν τη συναλλαγή εφικτή. Εάν η αίρεση δεν πληρωθεί κατά τρόπο (ευλόγως) ικανοποιητικό για την Εταιρεία ή παρέλθει η 31η Μαΐου 2025, χωρίς να πληρωθεί η αίρεση και δεν έχουν συμφωνήσει άλλως τα μέρη, η σύμβαση θα λήξει αζημίως. Το συνολικό τίμημα, εφόσον πληρωθούν οι αιρέσεις, θα ανέλθει σε €92.364, θα καταβληθεί σταδιακά σε δόσεις και είναι αναλογικό με τα

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

αντίστοιχο τίμημα και τις δόσεις αποπληρωμής, που συμφώνησε η Εταιρεία να καταβάλλει στην εταιρεία Ascetico Limited για την απόκτηση του 55% της MHV - Mediterranean Hospitality Ventures Plc.

Την 9 Ιουλίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Λουκά Ράλλη 92 - 94 - 96 στον Πειραιά. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €150 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €144. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2024.

Την 9 Ιουλίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Γρηγορίου Λαμπράκη 95 - 97 και Β. Γεωργίου Β' 1 στον Πειραιά. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €800 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €746. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2024.

Την 11 Ιουλίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της Λεωφ. Ηλιουπόλεως 37 και Αίνου, στην Αθήνα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €350 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €293. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2024.

Την 18 Ιουλίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού 25ης Μαρτίου 77, στην Πτολεμαΐδα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €70 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €70. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2024.

Την 24 Ιουλίου 2024 η θυγατρική εταιρεία ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός οικοπέδου στον Ασπρόπυργο Αττικής, το οποίο αφορά την περαιτέρω επέκταση της όμορης έκτασης η οποία έχει ήδη αποκτηθεί από την ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. με σκοπό την ανέγερση σύγχρονου κέντρου αποθήκευσης και διανομής περ. 100 χιλ. τ.μ. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €361 και η εύλογη αξία τους, σύμφωνα με την εκτίμηση των ανεξάρτητων εκτιμητών, ανερχόταν σε €465.

Την 31 Ιουλίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Πινδάρου 94 και Αγγελίδη, στη Θήβα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €1.943 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €1.887. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2024.

Την 20 Αυγούστου 2024 η θυγατρική εταιρεία CYREIT με έδρα την Κύπρο προέβη στην πώληση της συμμετοχής της στην εταιρεία Rouena Properties Ltd, ιδιοκτήτρια ενός καταστήματος στην Πάφο, έναντι τιμήματος €2.005. Η εταιρεία είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2024. Η λογιστική αξία του ακινήτου την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €1.991.

Την 4 Σεπτεμβρίου 2024 η θυγατρική εταιρεία MHV Bluekey One Single Entity S.A προέβη στην υπογραφή συμβολαιογραφικού προσυμφώνου για την ολοκλήρωση της απόκτησης ξενοδοχειακής μονάδας στην Ελλάδα. Το οριστικό συμβόλαιο αναμένεται να υπογραφεί εντός του τέταρτου τριμήνου του 2024.

Την 5 Σεπτεμβρίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Λαρίσης 157 και Γκούρα, στο Βόλο. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €215 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €210. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2024.

Την 25 Σεπτεμβρίου 2024 η θυγατρική εταιρεία CYREIT με έδρα την Κύπρο προέβη στην πώληση της συμμετοχής της στην εταιρεία Primaco Properties Ltd, ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου κέντρου αποθήκευσης και διανομής στην Λευκωσία, έναντι τιμήματος €1.561. Η εταιρεία είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2024. Η λογιστική αξία του ακινήτου την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €1.466.

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

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

VI. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

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

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

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

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

- α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων του Ομίλου από ανεξάρτητο εκτιμητή,
- β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από ανεξάρτητο εκτιμητή,
- γ) επιτρέπεται η ανέγερση, αποπεράτωση ή επισκευή ακινήτων εφόσον τα σχετικά κόστη δεν ξεπερνούν το 40% της τελικής εμπορικής αξίας μετά την ολοκλήρωση των έργων και
- δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25% της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων.

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

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Την 30 Ιουνίου 2024 ο Όμιλος έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις δεσμευμένες καταθέσεις και τις εμπορικές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Σημειώνεται ότι η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται κυρίως από την ΕΤΕ (30.06.2024: 27,1%, 30.06.2023: 34,8% των συνολικών εσόδων από μισθώματα). Επίσης, ο Όμιλος για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου λαμβάνει από μισθωτές, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων, εξασφαλίσεις, όπως ενδεικτικά εγγυήσεις.

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

Η επίδραση του ΔΠΧΑ 9 στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2024 δεν ήταν ουσιώδης και παρέχεται στη Σημείωση 11 των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Πληθωριστικός κίνδυνος

Αφορά στην αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων του Ομίλου από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού στο μέλλον. Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον πληθωριστικό κίνδυνο καθώς στη συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων εφαρμόζονται ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων οι οποίες συνδέονται είτε με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) της χώρας που δραστηριοποιείται η κάθε εταιρεία του Ομίλου είτε με τον Ευρωπαϊκό Εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό του σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις. Επίσης, ο Όμιλος έχει στο παθητικό του δανειακές υποχρεώσεις.

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

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των έξι μηνών και επιπλέον Ο Όμιλος έχει προχωρήσει στη σύναψη συμβάσεων αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate caps) για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσης στο κυμαινόμενο επιτόκιο.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία του Ομίλου να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες είτε να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του όταν είναι πληρωτέες, καθώς οι ταμειακές εκροές μπορεί να μην καλύπτονται πλήρως από ταμειακές εισροές. Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους πελάτες, της διατήρησης αλληλόχρεων λογαριασμών με τραπεζικά ιδρύματα και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

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

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

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 30 Ιουνίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Δανειακές υποχρεώσεις	1.419.440	1.327.779	1.103.255	1.118.548
Σύνολο ενεργητικού	3.332.638	2.987.931	2.662.952	2.551.649
Δείκτης μόχλευσης	42,6%	44,4%	41,4%	43,8%

Σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, ο Όμιλος πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Την 30 Ιουνίου 2024 ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση. Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση. Σημειώνεται ότι εντός του 2023 η Εταιρεία απέστειλε αιτήματα παρέκκλισης αναφορικά με τον χρηματοοικονομικό δείκτη «Λόγος Διαθέσιμων Χρηματοροών προς Δανειακές Υποχρεώσεις» για ένα ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη σχετική δανειακή σύμβαση, το οποίο έγιναν δεκτά από το αρμόδιο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα.

Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις

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

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

Κίνδυνος Κλιματικής αλλαγής

Ακραία καιρικά φαινόμενα κάνουν όλο και πιο συχνά την εμφάνιση τους, ως αποτέλεσμα της κλιματικής αλλαγής. Σκοπός του Ομίλου, είναι να προσπαήσει το επενδυτικό του προϊόν τόσο έναντι των ακραίων φαινομένων της κλιματικής αλλαγής, όπως για παράδειγμα οι παρατεταμένοι περίοδοι καύσωνας, οι έντονες βροχοπτώσεις στη κλίμακα της καταιγίδας και οι ισχυροί άνεμοι, αλλά ταυτόχρονα να συμβάλει και στην μετρίαση της κλιματικής αλλαγής. Στρατηγικές που ακολουθούνται προς αυτή την κατεύθυνση είναι η δημιουργία ενός ανθεκτικού χαρτοφυλακίου, από ενεργειακά αποδοτικά ακίνητα, φιλικά προς το περιβάλλον και τους πόρους του, που τόσο κατά την φάση της κατασκευής ή ανακατασκευής τους όσο και στη λειτουργία τους διέπονται από τις αρχές της αειφορίας.

VII. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΥΠΕΥΘΥΝΟΤΗΤΑΣ «ΔΟΜΕΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»

Εντός του α' εξαμήνου 2024, η Εταιρεία συνέχισε την υλοποίηση του προγράμματος εταιρικής υπευθυνότητας με τίτλο «Δομές Ευθύνης», που υιοθέτησε το 2016, ένα συνεχώς εξελισσόμενο σχέδιο κοινωνικών δράσεων και παρεμβάσεων. Ως τομέας δράσης του προγράμματος και βασικό στοιχείο του προγραμματισμού επελέγη η βελτίωση υποδομών και η λειτουργική αναβάθμιση σημαντικών κοινωνικών δομών, χρησιμοποιώντας την εμπειρία και την τεχνογνωσία των στελεχών της Εταιρείας, με στόχο την ουσιαστική κοινωνική συμβολή και την αντιμετώπιση καίριων κοινωνικών προβλημάτων σε συνεργασία με καταξιωμένους φορείς σε εθνικό και τοπικό επίπεδο. Περισσότερες πληροφορίες για τις δράσεις του προγράμματος «Δομές Ευθύνης» παρατίθενται στο site της Εταιρείας ([Εταιρική Υπευθυνότητα | Prodea](#)).

VIII. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (Δ.Λ.Π. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 32 των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024.

ΙΧ. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων πωλήσεων όταν 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 τον ξενοδοχειακό κλάδο) όσο και των ποιοτικών χαρακτηριστικών των ακινήτων.

Βασικός πυλώνας της στρατηγικής της Εταιρείας είναι η υιοθέτηση κανόνων και βέλτιστων πρακτικών σύμφωνα με τις αρχές της Αειφορίας (Environment - Society - Governance, «ESG») στη συνολική της λειτουργία. Στο πλαίσιο αυτό, στον κλάδο των γραφείων, που αντιπροσωπεύει ένα σημαντικό ποσοστό των επενδύσεών μας, λαμβάνεται υπ' όψιν τόσο η μείωση του ανθρακικού αποτυπώματος όσο και η 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 eElement επί της οδού Φραγκοκκλησιάς στο Μαρούσι το οποίο είναι πιστοποιημένο κατά LEED Platinum), είτε συνεργάζεται με developers μέσω συμμετοχής σε κοινοπραξίες ή με την σύναψη προσυμφώνων για την απόκτηση ακινήτων αφού έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει ενταχθεί στο σύστημα έρευνας και αξιολόγησης του ιδρύματος Global Real Estate Sustainability Benchmark («GRESB»), το οποίο στοχεύει στην ενίσχυση των αξιών μέσω της αξιολόγησης και της προώθησης των πρακτικών αειφορίας.

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

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

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 Plc» και με απευθείας επλεκτικές επενδύσεις στις υπόλοιπες κατηγορίες ξενοδοχειακών μονάδων στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Δεδομένου ότι ο ξενοδοχειακός κλάδος στη γεωγραφική περιοχή που δραστηριοποιείται ο Όμιλος θεωρείται ιδιαίτερα ελκυστική επένδυση, η Εταιρεία ενίσχυσε την παρουσία της στον εν λόγω κλάδο αποκτώντας, στις αρχές 2024, πλειοψηφικό ποσοστό και έλεγχο της MHV που αποτελεί πλέον το κύριο επενδυτικό της όχημα για επενδύσεις σε ξενοδοχειακά ακίνητα και ανάπτυξη οικιστικών και εμπορικών έργων αλληλοσυμπληρωματικών με τα ξενοδοχειακά ακίνητα. Η Εταιρεία φιλοδοξεί να καταστήσει την MHV την κορυφαία εταιρεία φιλοξενίας υψηλών προδιαγραφών στη Νότια Ευρώπη και να προσφέρει για πρώτη φορά την ευκαιρία στους επενδυτές, μέσω της Εταιρείας που είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών, να αποκτήσουν πρόσβαση σε αυτόν τον συναρπαστικό και ταχέως αναπτυσσόμενο κλάδο.

Η Διοίκηση επιδιώκει τη μεγιστοποίηση της απόδοσης των επενδύσεων της Εταιρείας και του Ομίλου μέσα από ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου και δημιουργία υπεραξίας. Στο πλαίσιο αυτό εντάσσεται η προαναφερθείσα προσπάθεια βελτιστοποίησης της σύνθεσης του χαρτοφυλακίου (συμπεριλαμβανομένων πωλήσεων ώριμων ή μη στρατηγικών ακινήτων ή χαρτοφυλακίων ακινήτων σε όλες τις χώρες που δραστηριοποιείται ο Όμιλος), η απόκτηση και / ή ανάπτυξη σύγχρονων κτηρίων/ξενοδοχείων, 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 υλοποιούνται ή δρομολογούνται νέα έργα (ενδεικτικά το συγκρότημα πεντάστερου ξενοδοχείου με πύργους γραφείων και κατοικιών The Landmark Nicosia, σύγχρονο βιοκλιματικό συγκρότημα γραφείων στο Μαρούσι, εμπορικές αποθήκες σύγχρονων προδιαγραφών στον Ασπρόπυργο όπου ο Όμιλος αναμένεται να αναπτύξει έναν από τα μεγαλύτερα hubs logistics στην Ελλάδα, πολυτελές ξενοδοχειακό συγκρότημα στις Κυκλάδες κλπ) με αποτέλεσμα την αύξηση του κύκλου εργασιών και τη βελτίωση της κερδοφορίας στις επόμενες χρήσεις.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2023 και το πρώτο εξάμηνο 2024 το οικονομικό περιβάλλον παρέμεινε ιδιαίτερα ρευστό, με τις τιμές ενέργειας να υποχωρούν σημαντικά, αλλά με τον δομικό πληθωρισμό, παρά την σταδιακή αποκλιμάκωση, να παραμένει σε υψηλά επίπεδα, συντηρώντας τα επιτόκια δανεισμού σε υψηλά επίπεδα. Εντός του 2024 ξεκίνησε η καταγραφή μιας συντηρητικά πτωτικής τάσης, ωστόσο ο ρυθμός μείωσης θα εξαρτηθεί κατά κύριο λόγο από την πορεία αποκλιμάκωσης των πληθωριστικών πιέσεων. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά και αξιολογεί την κατάσταση προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων.

Αθήνα, 26 Σεπτεμβρίου 2024

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Αθανάσιος Καραγιάννης



**Building a better
working world**

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

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

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, της 30ης Ιουνίου 2024 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας χρηματοοικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

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

Εύρος Επισκόπησης

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

Συμπέρασμα

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



**Building a better
working world**

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

Αθήνα, 26 Σεπτεμβρίου 2024

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδαμιανού
ΑΜ ΣΟΕΛ: 61391

Ελεονόρα Σέκα
ΑΜ ΣΟΕΛ: 50131

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

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

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	2.444.339	2.314.885	1.705.549	1.626.855
Συμμετοχές σε θυγατρικές	9	-	-	730.015	402.053
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	70.085	161.238	71.085	113.938
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	387.383	9.975	13.354	9.866
Άυλα περιουσιακά στοιχεία και Υπεραξία	8	18.022	112	203	112
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	16	2.637	1.694	2.637	1.694
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	11	38.427	121.065	44.635	104.331
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		2.960.893	2.608.969	2.567.478	2.258.849
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	12	46.782	36.904	27.604	33.176
Αποθέματα Ακινήτων	13	170.591	28.636	4.575	4.517
Αποθέματα		1.905	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14	108.506	198.184	33.567	164.656
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	16	6.214	6.158	4.941	3.612
Δεσμευμένες καταθέσεις		5.160	5.159	16	15
		339.158	275.041	70.703	205.976
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	15	32.587	103.921	24.771	86.824
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		371.745	378.962	95.474	292.800
Σύνολο ενεργητικού		3.332.638	2.987.931	2.662.952	2.551.649
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	17	692.390	692.390	692.390	692.390
Υπέρ το άρτιο	17	15.890	15.890	15.970	15.970
Αποθεματικά	18	256.695	303.579	243.701	269.783
Κέρδη εις νέον		550.487	480.445	469.790	411.791
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		1.515.462	1.492.304	1.421.851	1.389.934
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	19	166.088	93.129	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.681.550	1.585.433	1.421.851	1.389.934
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	20	1.213.419	961.618	1.096.005	944.913
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού		209	135	209	135
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	22	32.756	8.291	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	8	90.561	10.139	73.797	8.606
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		1.336.945	980.183	1.170.011	953.654
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	21	100.660	49.194	56.960	27.842
Δανειακές υποχρεώσεις	20	206.021	366.161	7.250	173.635
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		7.392	6.918	6.880	6.584
		314.073	422.273	71.090	208.061
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	70		42	-	-
Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων		314.143	422.315	71.090	208.061
Σύνολο υποχρεώσεων		1.651.088	1.402.498	1.241.101	1.161.715
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		3.332.638	2.987.931	2.662.952	2.551.649

Αθήνα, 26 Σεπτεμβρίου 2024

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και
Εργασιών

Ο Λογιστής Α' Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων
για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2024



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

	Σημείωση	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
		30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Έσοδα από μισθώματα		75.210	85.776	55.460	61.629
Έσοδα ξενοδοχειακού κλάδου		24.233	-	-	-
Έσοδα από πώληση αποθεμάτων ακινήτων	13	13.629	917	-	-
Σύνολο Κύκλου Εργασιών		113.072	86.693	55.460	61.629
Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης	6	4.486	63	4.562	63
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με ακίνητα	25	(8.109)	(8.105)	(3.045)	(1.850)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	24	(10.327)	(10.333)	(8.326)	(8.125)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού (εξαιρουμένου ξενοδοχειακού κλάδου)	26	(8.790)	(5.563)	(8.719)	(5.497)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού – Ξενοδοχειακός κλάδος	26	(10.263)	-	-	-
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	13	(11.805)	(790)	-	-
Έξοδα για αναλώσιμα υλικά		(4.626)	-	-	-
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	12	269	(870)	65	(209)
Κέρδος από πώληση συμμετοχής σε κοινοπραξία	10	955	-	1.446	-
Κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική	8	1.778	-	-	-
Λοιπά έσοδα		1.935	2.912	7.687	8.914
Λοιπά έξοδα – (εξαιρουμένου ξενοδοχειακού κλάδου)	27	(5.695)	(4.850)	(3.773)	(2.905)
Λοιπά έξοδα – Ξενοδοχειακός κλάδος	27	(8.362)	-	-	-
Λειτουργικά Κέρδη πριν από αναπροσαρμογές, απομειώσεις και αποσβέσεις		54.518	59.157	45.357	52.020
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	48.281	29.244	59.813	32.975
Καθαρή ζημία από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	7,9,10,13	(12.542)	(353)	(6.150)	(3.099)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(4.176)	(275)	(225)	(262)
Λειτουργικά Κέρδη		86.081	87.773	98.795	81.634
Αναλογία ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	(3.365)	(2.436)	-	-
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	16	(1.162)	1.606	(1.162)	1.606
Χρηματοοικονομικά έσοδα		1.319	869	1.026	957
Χρηματοοικονομικά έξοδα	28	(36.399)	(36.019)	(24.837)	(26.226)
Κέρδη προ φόρων		46.474	51.793	73.822	57.971
Φόροι	29	(5.977)	(4.292)	(6.879)	(4.890)
Κέρδη περιόδου		40.497	47.501	66.943	53.081
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		(10.431)	(4.257)	-	-
Μετόχους της Εταιρείας		50.928	51.758	66.943	53.081
		40.497	47.501	66.943	53.081
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα	30	0,20	0,20		

Αθήνα, 26 Σεπτεμβρίου 2024

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και
Εργασιών

Ο Λογιστής Α' Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων
για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2024



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

Σημείωση	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Κέρδη περιόδου	40.497	47.501	66.943	53.081
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές):				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Αποθεματικό αναπροσαρμογής	7	12.248	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος επί του αποθεματικού αναπροσαρμογής		(1.173)		
Αναλογία λοιπών εισοδημάτων από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	(1.239)	507	-
Αναλογιστικά κέρδη/ (ζημιές) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών		(23)	32	(23)
				32
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα		9.813	539	(23)
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	16	(384)	1.354	-
Συναλλαγματικές διαφορές		2	16	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα		(382)	1.370	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου		9.431	1.909	(23)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		49.928	49.410	66.920
				53.113
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		(8.415)	(3.529)	-
Μετόχους της Εταιρείας		58.343	52.939	66.920
		49.928	49.410	66.920
				53.113

Αθήνα, 26 Σεπτεμβρίου 2024

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και
Εργασιών

Ο Λογιστής Α' Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος
για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2024



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

Σημείωση	Αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας					Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη/ (Ζημίες) εις νέον	Σύνολο		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	692.390	15.890	391.902	365.553	1.465.735	107.611	1.573.346
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου	-	-	-	51.758	51.758	(4.257)	47.501
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	1.181	-	1.181	728	1.909
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	1.181	51.758	52.939	(3.529)	49.410
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	3.651	(3.651)	-	-	-
Μερίσματα χρήσης 2022	-	-	-	(37.047)	(37.047)	(424)	(37.471)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2023	692.390	15.890	396.734	376.613	1.481.627	103.658	1.585.285
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	692.390	15.890	303.579	480.445	1.492.304	93.129	1.585.433
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου	-	-	-	50.928	50.928	(10.431)	40.497
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	7.415	-	7.415	2.016	9.431
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	7.415	50.928	58.343	(8.415)	49.928
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	4.742	(4.742)	-	-	-
Μεταφορά από αποθεματικά	-	-	(59.041)	59.041	-	-	-
Μερίσματα χρήσης 2023	-	-	-	(35.003)	(35.003)	(323)	(35.326)
Απόκτηση θυγατρικής	-	-	-	-	-	82.215	82.215
Αύξηση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	1.356	1.356
Μείωση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	(2.056)	(2.056)
Λοιπές συναλλαγές με μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-	-	(182)	(182)	182	-
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2024	692.390	15.890	256.695	550.487	1.515.462	166.088	1.681.550

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία
για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2024



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 2023		692.390	15.970	363.081	284.719	1.356.160
Κέρδη περιόδου		-	-	-	53.081	53.081
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	32	-	32
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		-	-	32	53.081	53.113
Μεταφορά σε αποθεματικά		-	-	3.138	(3.138)	-
Μερίσματα χρήσης 2022	23	-	-	-	(37.047)	(37.047)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2023		692.390	15.970	366.251	297.615	1.372.226
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023		692.390	15.970	269.783	411.791	1.389.934
Κέρδη περιόδου		-	-	-	66.943	66.943
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	(23)	-	(23)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		-	-	(23)	66.943	66.920
Μεταφορά σε αποθεματικά		-	-	4.365	(4.365)	-
Μεταφορά από αποθεματικά	18	-	-	(30.424)	30.424	-
Μερίσματα χρήσης 2023	23	-	-	-	(35.003)	(35.003)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2024		692.390	15.970	243.701	469.790	1.421.851

Οι σημειώσεις στις σελίδες 27 έως 91 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος
για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2024



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

		Από 01.01 έως	
	Σημείωση	30.06.2024	30.06.2023
Ταμειακές Ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		46.474	51.793
<i>Προσαρμογές για:</i>			
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		13	7
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	4.176	275
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(48.281)	(29.244)
- Χρηματοοικονομικά έσοδα		(1.319)	(869)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	28	36.399	36.019
- Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		1.162	(1.606)
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		(269)	870
- Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		12.542	353
- Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης	6	(4.486)	(63)
- Κέρδος από πώληση συμμετοχής σε κοινοπραξία	10	(955)	-
- Κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική	8	(1.778)	-
- Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	3.365	2.436
- Λοιπά		(1.783)	(54)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(2.216)	(14.183)
- (Αύξηση) / Μείωση αποθεμάτων ακινήτων		4.008	(4.503)
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		4.359	(14.770)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		51.411	26.461
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(31.615)	(31.786)
Καταβληθείς φόρος		(7.239)	(2.695)
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες		12.557	(8.020)
Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(20.710)	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(8.400)	(7.162)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων		78.488	20.335
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(12.913)	(90)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων		-	(19.002)
Προκαταβολές για πώληση ακινήτων		1.697	-
Εισπράξεις από πώληση θυγατρικών και κοινοπραξιών	10	37.101	-
Απόκτηση θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)	8	247	(5.899)
Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες	10	-	(172)
Απόκτηση επιπλέον ποσοστού σε θυγατρικές και κοινοπραξίες (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)	9,10	(75.400)	(9.489)
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου συμμετοχών σε κοινοπραξίες	10	(14.400)	(3.635)
Εισπράξεις από μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών σε κοινοπραξίες	10	-	6.250
Τόκοι εισπραχθέντες		1.172	732
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		(13.118)	(18.132)
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Κόστη Απόκτησης Παραγώγων χρηματοοικονομικών Μεσών	16	(3.752)	-
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών		1.355	9
Επαναγορά μετοχών		(2.056)	-
Προκαταβολές για μελλοντική πώληση μετοχών		10.400	-
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	20	230.174	34.320
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		(1.960)	-
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης		(287.432)	(9.408)
Μερίσματα πληρωθέντα	23	(35.745)	(37.660)
Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(89.016)	(12.739)
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(89.577)	(38.891)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		198.633	183.281
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα		(2)	121
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	14	109.054	144.511

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

	Σημείωση	Από 01.01. έως	
		30.06.2024	30.06.2023
Ταμειακές Ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		73.822	57.971
<i>Προσαρμογές για:</i>			
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		13	7
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	225	262
- Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(59.813)	(32.975)
- Χρηματοοικονομικά έσοδα		(1.026)	(957)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	29	24.837	26.226
- Καθαρό (κέρδος)/ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		(65)	209
- Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		6.150	3.099
- Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		1.162	(1.606)
- Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης		(4.562)	(63)
- Κέρδος από πώληση συμμετοχής σε κοινοπραξία		(1.446)	-
- Λοιπά		(1.783)	(41)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(10.271)	(39.541)
- (Αύξηση) / Μείωση αποθεμάτων ακινήτων		(58)	-
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		4.155	132
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		31.340	12.723
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(21.401)	(24.168)
Καταβληθείς φόρος		(6.583)	(2.303)
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες		3.356	(13.748)
Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(14.716)	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(3.844)	(1.950)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων		65.259	19.895
Εισπράξεις από πώληση θυγατρικών και κοινοπραξιών	10	3.384	-
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(1.793)	(90)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων		-	(1.068)
Προκαταβολές για πώληση ακινήτων		896	-
Απόκτηση θυγατρικών	8	(290)	(8.309)
Απόκτηση επιπλέον ποσοστού σε θυγατρικές και κοινοπραξίες	8	(85.400)	(9.489)
Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες		-	(172)
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες	9,10	(48.190)	(25.785)
Εισπράξεις από μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών σε θυγατρικές και κοινοπραξίες	9,10	-	16.250
Τόκοι εισπραχθέντες		777	587
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		(83.917)	(10.131)
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Κόστη Απόκτησης Παραγώγων χρηματοοικονομικών Μεσών	16	(3.752)	-
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		222.905	19.700
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		(1.821)	-
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης		(232.858)	(2.334)
Καταβληθέντα μερίσματα	23	(35.002)	(37.046)
Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(50.528)	(19.680)
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(131.089)	(43.559)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		164.656	150.143
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	14	33.567	106.584

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες

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

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

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

Την 30 Ιουνίου 2024 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 797 και 57 άτομα, αντίστοιχα (30 Ιουνίου 2023: 52 άτομα για τον Όμιλο και 51 άτομα για την Εταιρεία). Στο προσωπικό του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2024 περιλαμβάνονται 737 άτομα του ομίλου της MHV – Mediterranean Hospitality Venture Plc.

Το Διοικητικό Συμβούλιο που διοικεί την Εταιρεία εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 11 Ιουνίου 2024 με τριετή θητεία, η οποία λήγει την 10 Ιουνίου 2027, παρατεινόμενη μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική συνέλευση των Μετόχων που θα συνέλθει μετά τη λήξη της θητείας του και τη λήψη σχετικής απόφασης. Το Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτήθηκε αρχικά σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του την 11 Ιουνίου 2024 ως εξής:

Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Επιχειρηματίας	Πρόεδρος - Εκτελεστικό Μέλος Εκτελεστικό Μέλος, τελών και χρέη εκτελεστικού Αντιπροέδρου, αναπληρώνοντας σε περίπτωση κωλύματος τον Πρόεδρο ΔΣ, ως προς τα εκτελεστικά του καθήκοντα.
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος
Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου	Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών	Εκτελεστικό Μέλος
Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου	Επικεφαλής Επενδύσεων και Χαρτοφυλακίου	Εκτελεστικό Μέλος
Νικόλαος Ιατρού του Μιχαήλ	Οικονομολόγος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Κουντούρης του Ευαγγέλου	Οικονομολόγος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Σταμάτης Σάπκας του Γεωργίου	Οικονομολόγος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γαρυφαλλιά Σπυριούνη του Βασιλείου	Group Tax Director του Ομίλου Coca-Cola HBC	Ανώτατο Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος (Senior Independent Director), τελούσα χρέη μη εκτελεστικής Αντιπροέδρου, αναπληρώνοντας σε περίπτωση κωλύματος τον Πρόεδρο ΔΣ, ως προς τα μη εκτελεστικά του καθήκοντα
Γεωργία Μουρλά του Ανδρέα	Chief Audit Officer του Ομίλου του Χρηματιστηρίου Αθηνών	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ελένη Κορίτσα του Χρίστου	Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. της Eurobank Asset Management A.E.Δ.Α.Κ.	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

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

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 26 Σεπτεμβρίου 2024 και είναι αναρτημένες στη διαδικτυακή διεύθυνση <http://www.prodea.gr>.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Ουσιωδών Λογιστικών Πολιτικών

2.1. Βάση Παρουσίασης

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση του Ομίλου και της Εταιρείας για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 (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 2023, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής η «Ε.Ε.»), με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες της προηγούμενης χρήσης, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω (Σημείωση 2.3.1). Επιπλέον ο Όμιλος υιοθέτησε νέες λογιστικές πολιτικές για τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, τα άυλα περιουσιακά στοιχεία και την αναγνώριση εσόδων (Σημείωση 2.3.3), λόγω της απόκτησης της MHV - Mediterranean Hospitality Ventures Plc η οποία ολοκληρώθηκε τον Ιανουάριο 2024 (Σημείωση 8).

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

Κατά την τρέχουσα περίοδο ο Όμιλος πραγματοποίησε αναπροσαρμογές στην παρουσίαση κονδυλίων της συγκριτικής περιόδου σε σχέση με το υποσύνολο «Λειτουργικά Κέρδη πριν από αναπροσαρμογές, απομειώσεις και αποσβέσεις». Οι αλλαγές στην παρουσίαση των κονδυλίων και των υποσυνόλων στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων πραγματοποιήθηκαν για τη βελτιστοποίηση της απεικόνισης των δραστηριοτήτων του Ομίλου και της Εταιρείας όπως αυτές διαμορφώθηκαν στην τρέχουσα περίοδο μετά την επέκταση των δραστηριοτήτων του Ομίλου στον ξενοδοχειακό κλάδο, με στόχο την διευκόλυνση της κατανόησης της χρηματοοικονομικής επίδοσης τους.

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

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

Ως κυριότερα σημεία που χρήζουν προσοχής ο Όμιλος 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. Παράλληλα έχει καταγραφεί αυξητική τάση στα επίπεδα των μισθωμάτων στους κλάδους της ελληνικής αγοράς ακινήτων στους οποίους δραστηριοποιείται η Εταιρεία και ο Όμιλος με αποτέλεσμα η όποια αύξηση του κατασκευαστικού κόστους να αναμένεται να εξισορροπηθεί ως ένα βαθμό από τα αυξημένα έσοδα από μισθώματα. Συνεπώς δεν αναμένεται να είναι ουσιώδης η επίπτωση στα συνολικά αποτελέσματα του Ομίλου. Αναφορικά με την έναρξη νέων έργων ανάπτυξης, η Εταιρεία είναι σε φάση αναμονής και αξιολόγησης πριν προβεί στην έναρξη εργασιών.

Αναφορικά με τα επιτόκια δανεισμού (Euribor) κατά το πρώτο εξάμηνο 2024 παρατηρείται μία πτωτική τάση αλλά συνεχίζουν να παραμένουν σε υψηλά επίπεδα. Ο Όμιλος έχει ήδη συνάψει σύμβαση αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου για ποσό €919.484. Το ποσοστό των δανειακών κεφαλαίων του Ομίλου με όρους σταθερού επιτοκίου ή για τα οποία έχουν ήδη συναφθεί συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου ανέρχεται σε 85,3%.

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

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 γεωπολιτική 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 ανθρακικό αποτύπωμα τόσο του Ομίλου όσο και των μισθωτών της.

2.3. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ

2.3.1. Νέα ΔΠΧΑ, διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2024:

Τα νέα ΔΠΧΑ, διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2024 είναι:

- ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (τροποποιήσεις).
- ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις).
- ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμφωνίες χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας (τροποποιήσεις).

Τα νέα ΔΠΧΑ και οι τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ που υιοθετήθηκαν δεν είχαν επίπτωση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την έννοια του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού υποχρέωσης, την απαίτηση να υπάρχει το δικαίωμα αυτό κατά την περίοδο αναφοράς και ότι η πρόθεση εξάσκησης του δικαιώματος από τη διοίκηση αλλά και το δικαίωμα αντισυμβαλλομένου για διακανονισμό της υποχρέωσης μέσω μεταβίβασης συμμετοχικών τίτλων της εταιρείας, δεν επηρεάζουν την βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη ταξινόμηση. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μόνο οι όροι συμμόρφωσης με τους οποίους μια οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφώνεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς, θα επηρεάσουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης. Ακόμη, απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις για μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις δανείων που υπόκεινται στην τήρηση ορών συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024. 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 ζημιά 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 ζημιά 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 είχαν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμφωνίες χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024. Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν τις απαιτήσεις που υπάρχουν ήδη στα ΔΠΧΑ και απαιτούν από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί τους όρους και τις συνθήκες των συμφωνιών χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας. Επιπρόσθετα, οι οντότητες υποχρεούνται να γνωστοποιούν στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης και τα κονδύλια στα οποία παρουσιάζονται οι εν λόγω υποχρεώσεις, καθώς και τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και τα κονδύλια παρουσίασής τους, για τα οποία οι πάροχοι χρηματοδότησης έχουν ήδη διακανονίσει τις αντίστοιχες εμπορικές υποχρεώσεις. Οι οντότητες θα πρέπει επίσης να γνωστοποιούν το είδος και την επίδραση των μη ταμειακών μεταβολών στην λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης, οι οποίες εμποδίζουν τη συγκρισιμότητα της λογιστικής αξίας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς το εύρος των ημερομηνιών λήξης πληρωμής των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης καθώς και των συγκρίσιμων εμπορικών υποχρεώσεων που δεν αποτελούν μέρος αυτών των συμφωνιών. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

2.3.2. Νέα Δ.Π.Χ.Α. και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2024:

Τα πρότυπα/τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, και δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

- **ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις).**
Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση του Ομίλου/Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΠΧΑ 18 – Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις**
Στις 9 Απριλίου 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 18 – Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 – Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027. Η Διοίκηση του Ομίλου/Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΠΧΑ 19 – Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος - Γνωστοποιήσεις δημοσίου ενδιαφέροντος** Γνωστοποιήσεις. Το πρότυπο τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027. Η Διοίκηση του Ομίλου/Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **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.**
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.

2.3.3. Επικαιροποίηση σημαντικών λογιστικών πολιτικών που γνωστοποιούνται στη Σημείωση 2 των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου

2.3.3.1. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Ο Όμιλος απέκτησε μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτήρια που αφορούν σε ξενοδοχειακές και λοιπές εγκαταστάσεις (Σημείωση 8). Αναφορικά με τα εν λόγω ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία ο Όμιλος επέλεξε τη μέθοδο της αναπροσαρμογής. Η Σημείωση 2.7 των ετήσιων ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 διαμορφώνεται ως εξής (με την προσθήκη του (β) κατωτέρω):

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

«Σημείωση 2.7 Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία»

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία χωρίζονται σε δύο κατηγορίες:

(α) Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία περιλαμβάνουν οικόπεδα, κτήρια και εξοπλισμό και κατέχονται από τον Όμιλο με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίησή τους και τη χρήση τους για διοικητικούς σκοπούς.

Τα ενσώματα αυτά πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισής τους, τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους μειωμένο κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται μεταγενέστερα της απόκτησης ενός παγίου που περιλαμβάνεται στο λογαριασμό ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, κεφαλαιοποιούνται μόνο στην περίπτωση όπου θεωρείται πιθανό ότι οι συγκεκριμένες δαπάνες θα αποφέρουν στο μέλλον πρόσθετα οικονομικά οφέλη για τον Όμιλο, πέρα από εκείνα τα οποία αναμένονταν αρχικά κατά την απόκτηση του παγίου. Σε διαφορετική περίπτωση, οι συγκεκριμένες δαπάνες μεταφέρονται απευθείας στα αποτελέσματα κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

Η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου αρχίζει με την έναρξη χρησιμοποίησής του και διακόπτεται μόνο με την πώληση ή μεταβίβαση του εν λόγω στοιχείου. Κατά συνέπεια, η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου το οποίο παύει να χρησιμοποιείται, δε διακόπτεται εκτός εάν έχει πλήρως αποσβεσθεί. Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, με επανεκτίμηση της ωφέλιμης ζωής τους. Η εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων ανά κατηγορία, έχει ως εξής:

Γήπεδα και Οικόπεδα: Δεν αποσβένονται

Κτήρια: 40 έτη

Βελτιώσεις μισθωμένων ακινήτων: Κατά την υπολειπόμενη διάρκεια της μίσθωσης

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός: 3 – 10 έτη

Μεταφορικά μέσα: έως 10 έτη

Λοιπά ενσώματα πάγια: 5 έτη

Ο Όμιλος εξετάζει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχει ένδειξη ότι κάποιο ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση της αξίας του. Αν υπάρχει ένδειξη απομείωσης αξίας, ο Όμιλος υπολογίζει το ανακτήσιμο ποσό του ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου και όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία, ο Όμιλος απομειώνει το ενσώματο πάγιο προκειμένου η λογιστική αξία του παγίου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του.

Τα κέρδη και ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται βάσει της λογιστικής αξίας τους και το ποσό του κέρδους ή της ζημιάς καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

β) Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτήρια που αφορούν σε ξενοδοχειακές και λοιπές εγκαταστάσεις και τα οποία περιλαμβάνουν οικόπεδα, κτήρια και εξοπλισμό και κατέχονται από τον Όμιλο με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίησή τους.

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας. Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, τα οικόπεδα και οι κτιριακές εγκαταστάσεις αποτιμώνται στην αναπροσαρμοσμένη αξία τους, που αποτελείται από την εύλογη αξία τους κατά την ημέρα της αναπροσαρμογής, μείον τις μεταγενέστερες σωρευμένες αποσβέσεις και τις μεταγενέστερες σωρευμένες ζημιές απομείωσης. Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης. Τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους μειωμένο κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους. Σύμφωνα με τη μέθοδο της αναπροσαρμογής, οι επανεκτιμήσεις διενεργούνται σε τακτά χρονικά διαστήματα προκειμένου τα ποσά που εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης να μη

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

διαφέρουν σημαντικά από την εύλογη τους αξία κατά την ημερομηνία αναφοράς. Αν μια επανεκτίμηση καταλήξει σε αύξηση της αξίας των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων, τότε η διαφορά μεταξύ λογιστικής και αναπροσαρμοσμένης αξίας αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων και σωρευτικά απεικονίζεται στα Ίδια Κεφάλαια στην κατηγορία «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής», εκτός κι αν πρόκειται για αναστροφή ζημίας αναπροσαρμογής, η οποία προηγουμένως είχε αναγνωρισθεί ως έξοδο, οπότε και σε αυτή την περίπτωση αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Η μείωση που οφείλεται σε επανεκτίμηση της αξίας, αναγνωρίζεται ως έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο βαθμό που δεν υπερβαίνει τυχόν ποσά που έχουν προηγουμένως πιστωθεί σε Αποθεματικό Αναπροσαρμογής, για το εκάστοτε περιουσιακό στοιχείο.

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, με επανεκτίμηση της ωφέλιμης ζωής τους. Η εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων ανά κατηγορία, έχει ως εξής:

Γήπεδα και Οικόπεδα: Δεν αποσβένονται
Ξενοδοχειακές και λοιπά κτίρια: 25 – 50 έτη
Εγκαταστάσεις και μηχανήματα: 7 – 10 έτη
Μεταφορικά μέσα: 5 έτη
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός: 10 – 12,5 έτη
Λοιπά ενσώματα πάγια: 5 έτη

2.3.3.2. Υπεραξία, Λογισμικό και Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία

Ο Όμιλος αναγνώρισε υπεραξία μέσω της απόκτησης της εταιρείας MHV – Mediterranean Hospitality Venture Plc (Σημείωση 8). Παρατίθεται η λογιστική πολιτική του Ομίλου αναφορικά με τα άυλα περιουσιακά στοιχεία:

Υπεραξία

Η υπεραξία καταχωρείται ως το υπερβάλλον μεταξύ (α) του αθροίσματος του ανταλλάγματος που μεταβιβάστηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία απόκτησης των συμμετοχικών δικαιωμάτων που κατείχε ο αποκτών προηγουμένως στον αποκτώμενο» η και (β) της εύλογης αξίας, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν. Εάν, μετά από επανεξέταση, η εύλογη αξία, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν υπερβαίνει το άθροισμα του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση, και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, η υπεραξία επιχειρήσεων αποτιμάται στην αξία κτήσης μείον τυχόν απομείωση.

Λογισμικό και Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία.

Η αξία κτήσης λογισμικού περιλαμβάνει δαπάνες οι οποίες συνδέονται άμεσα με συγκεκριμένα και διακριτά προϊόντα λογισμικού που κατέχει ο Όμιλος και από τα οποία αναμένεται να προκύψουν μελλοντικά οφέλη για διάστημα μεγαλύτερο του ενός έτους και τα οποία θα υπερβαίνουν τα σχετικά με αυτά έξοδα κτήσης. Δαπάνες που βελτιώνουν ή επεκτείνουν τη λειτουργία των λογισμικών προγραμμάτων πέρα από τις αρχικές προδιαγραφές τους, κεφαλαιοποιούνται και προστίθενται στην αρχική αξία κτήσης τους. Τα λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν άδειες για τη λειτουργία των ξενοδοχειακών μονάδων της εταιρείας MHV.

Τα εν λόγω άυλα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 10 έτη.

Δαπάνες όπως οι δαπάνες ίδρυσης και πρώτης εγκατάστασης, δαπάνες εκπαίδευσης προσωπικού, δαπάνες διαφήμισης και προβολής και δαπάνες μετεγκατάστασης και αναδιοργάνωσης τμήματος ή όλης της Εταιρείας, αναγνωρίζονται ως έξοδα κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

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

Απομείωση

Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η Διοίκηση της Εταιρείας εξετάζει την αξία των άυλων περιουσιακών στοιχείων προκειμένου να διαπιστώσει εάν υφίσταται περίπτωση απομείωσης της αξίας τους. Εφόσον συντρέχει τέτοια περίπτωση, η Διοίκηση της Εταιρείας διενεργεί ανάλυση προκειμένου να διαπιστώσει εάν η λογιστική αξία των συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων μπορεί πλήρως να ανακτηθεί. Όταν η λογιστική αξία ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, τότε διενεργείται πρόβλεψη για απομείωση.

Για σκοπούς ελέγχου απομείωση της υπεραξίας, η υπεραξία κατανέμεται σε Μονάδες Δημιουργίας Ταμειακών Ροών («ΜΔΤΡ»). Η κατανομή γίνεται σε εκείνες της ΜΔΤΡ, οι οποίες αναμένουν να ωφεληθούν από την επιχειρηματική συνένωση από την οποία προέκυψε η υπεραξία. Ο Όμιλος αξιολογεί σε ετήσια βάση ή συχνότερα τη λογιστική αξία της υπεραξίας των επιχειρήσεων, προκειμένου να διαπιστώσει εάν υφίσταται πιθανή απομείωση της αξίας της. Κατά την αξιολόγηση αυτή, εκτιμάται κατά πόσο η λογιστική αξία της υπεραξίας παραμένει πλήρως ανακτήσιμη. Η εκτίμηση γίνεται συγκρίνοντας τη λογιστική αξία της ΜΔΤΡ στην οποία έχει κατανεμηθεί η υπεραξία με το ανακτήσιμο ποσό της, το οποίο είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της εύλογης αξίας μείον των εξόδων πώλησης και της αξίας από τη χρήση. Η εύλογη αξία εκτιμάται βάσει της αγοραίας αξίας, εφόσον υπάρχει διαθέσιμη, ή προσδιορίζεται από ανεξάρτητο εκτιμητή ή προκύπτει από μοντέλο αποτίμησης. Εάν η ανακτήσιμη αξία υπολείπεται της λογιστικής, αναγνωρίζεται μη αναστρέψιμη πρόβλεψη απομείωσης και η υπεραξία απομειώνεται κατά το πλεόνασμα της λογιστικής αξίας της ΜΔΤΡ επί της ανακτήσιμης αξίας.

2.3.3.3. Αναγνώριση Εσόδων

Ο Όμιλος αναγνώρισε μία επιπλέον κατηγορία εσόδου (Εσοδα ξενοδοχειακού κλάδου) στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 η οποία προήλθε από την απόκτηση του επιπλέον ποσοστού στην MHV – Mediterranean Hospitality Venture Plc (Σημείωση 8). Η Σημείωση 2.18 των ετήσιων ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 διαμορφώνεται ως εξής:

«Σημείωση 2.18 Αναγνώριση Εσόδων»

Το έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης.

Τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών (ξενοδοχειακός κλάδος) αναγνωρίζονται κατά την περίοδο εκείνη όπου παρέχεται η υπηρεσία, κατά τη διάρκεια της παροχής της υπηρεσίας στον πελάτη, σε σχέση πάντα και με το βαθμό ολοκλήρωσης της παροχής της υπηρεσίας ως ποσοστό των συνολικών υπηρεσιών που έχουν συμφωνηθεί.

Οι πωλήσεις προϊόντων (ξενοδοχειακός κλάδος) αναγνωρίζονται τη στιγμή που ο Όμιλος εκπληρώνει την υποχρέωση απόδοσης μεταβιβάζοντας τον έλεγχο των υποσχόμενων προϊόντων στον πελάτη, συνήθως όταν τα προϊόντα παραδίδονται στον πελάτη, ο κίνδυνος απαξίωσης και απώλειας έχει μεταφερθεί στον πελάτη. πελάτης και ο πελάτης έχει αποδεχθεί τα προϊόντα.

Η αναγνώριση των εσόδων από πώληση αποθεμάτων ακινήτων γίνεται ως εξής: Ο Όμιλος και η Εταιρεία συνάπτουν συμβάσεις με πελάτες για την πώληση ακινήτων που είτε έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους είτε είναι υπό κατασκευή.

Αποθέματα σε ακίνητα που έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή: Η πώληση ακινήτου, η κατασκευή του οποίου έχει ολοκληρωθεί, συνιστά ενιαία υποχρέωση εκτέλεσης και ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν καθορίσει ότι αυτή ικανοποιείται τη στιγμή που μεταβιβάζεται ο έλεγχος. Για άνευ όρων ανταλλαγή συμβάσεων, αυτό συμβαίνει γενικά όταν ο νόμιμος τίτλος μεταβιβάζεται στον πελάτη και ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου. Για ανταλλαγές υπό όρους, αυτό συμβαίνει γενικά όταν πληρούνται όλες οι σημαντικές προϋποθέσεις.

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

Αποθέματα σε ακίνητα υπό κατασκευή: Ο Όμιλος και η Εταιρεία εξετάζουν εάν υπάρχουν υποσχέσεις στο συμβόλαιο που αποτελούν ξεχωριστές υποχρεώσεις εκτέλεσης στις οποίες πρέπει να καταναμηθεί ένα μέρος της τιμής της συναλλαγής. Για συμβάσεις που σχετίζονται με την πώληση ακινήτων υπό κατασκευή, ο Όμιλος και η Εταιρεία είναι υπεύθυνοι για τη συνολική διαχείριση του έργου και προσδιορίζει διάφορα αγαθά και υπηρεσίες που θα παρασχεθούν, συμπεριλαμβανομένων εργασιών σχεδιασμού, προμήθειας υλικών, προετοιμασίας εργοταξίου και έκχυσης θεμελίωσης, πλακίσωσης και σοβάτισμα, μηχανολογικές και ηλεκτρολογικές εργασίες, τοποθέτηση εξαρτημάτων (π.χ. παράθυρα, πόρτες, ντουλάπια κ.λπ.) και εργασίες φινιρίσματος. Ο Όμιλος και η Εταιρεία λογιστικοποιούν αυτά τα στοιχεία ως μια ενιαία υποχρέωση απόδοσης επειδή παρέχει μια σημαντική υπηρεσία ενσωμάτωσης των αγαθών και των υπηρεσιών (οι εισροές) στην ολοκληρωμένη ιδιοκτησία που ο πελάτης έχει συνάψει σύμβαση για την αγορά.

Για κάθε υποχρέωση εκτέλεσης που εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν έσοδα με την πάροδο του χρόνου επιμετρώντας την πρόοδο προς την πλήρη εκπλήρωση της εν λόγω υποχρέωσης εκτέλεσης. Στόχος κατά την επιμέτρηση της προόδου είναι να απεικονιστεί ο βαθμός στον οποίο ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν εκτελέσει τη μεταβίβαση του ελέγχου των υποσχόμενων αγαθών ή υπηρεσιών σε έναν πελάτη.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

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

Οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν όλες τις πληροφορίες σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων, καθώς και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τις δημοσιευμένες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.

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

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

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

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

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

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Στον κάτωθι πίνακα αναλύεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων του Ομίλου τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Ιουνίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023, αντίστοιχα:

30 Ιουνίου 2024		Αποτίμηση με βάση			
Ενεργητικό	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	8.851	-	8.851	

31 Δεκεμβρίου 2023		Αποτίμηση με βάση			
Ενεργητικό	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	7.852	-	7.852	

Τα παραπάνω παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα αφορούν σε συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνου επιτοκίων (interest rate caps).

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεων του Ομίλου, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Ιουνίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023, αντίστοιχα:

30 Ιουνίου 2024		Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	1.419.440	1.419.440	

31 Δεκεμβρίου 2023		Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	1.327.779	1.327.779	

Την 30 Ιουνίου 2024 το υπόλοιπο του «πράσινου» ομολογιακού δανείου ανερχόταν σε €300.000 (31 Δεκεμβρίου 2023: €300.000) και η εύλογη αξία του σε €271.860 (31 Δεκεμβρίου 2023: €262.500).

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

Κατά την 30 Ιουνίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

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

Κατά τη σύνταξη των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, οι σημαντικές εκτιμήσεις και παραδοχές που διενεργήθηκαν από τη Διοίκηση σε σχέση με την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου και τις κύριες πηγές εκτίμησης των αβεβαιοτήτων ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές της Διοίκησης του Ομίλου αναφορικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα, των αποθεμάτων ακινήτων, των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, των ιδιοχρησιμοποιούμενων ξενοδοχειακών και λοιπών εγκαταστάσεων και των ακινήτων που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023. Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου

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

πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2024, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας

Ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει τους κάτωθι τομείς δραστηριότητας:

Λειτουργικοί Τομείς:

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

Γεωγραφικοί Τομείς:

- Ελλάδα
- Ιταλία
- Κύπρος
- Λοιπές χώρες¹

Σημειώνεται ότι ο λειτουργικός τομέας Ξενοδοχεία αναγνωρίστηκε την 30 Ιουνίου 2024, λόγω της απόκτησης του επιπλέον ποσοστού στην MHV – Mediterranean Hospitality Venture Plc (Σημείωση 8). Την 30 Ιουνίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2023 τα Ξενοδοχεία περιλαμβάνονται στον λειτουργικό τομέα Λοιπά.

Παρατίθεται η πληροφόρηση σύμφωνα με τους ανωτέρω τομείς για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 και 30 Ιουνίου 2023:

¹ Στις Λοιπές χώρες περιλαμβάνεται η Ρουμανία και η Βουλγαρία

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

Α) Λειτουργικοί Τομείς Ομίλου

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2024	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Ξενοδοχεία	Μη καταναμημένα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα	16.800	16.319	35.915	5.506	670	-	75.210
Έσοδα ξενοδοχειακού κλάδου	-	-	-	-	24.233	-	24.233
Έσοδα από πώληση αποθεμάτων ακινήτων	-	-	-	13.629	-	-	13.629
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	16.800	16.319	35.915	19.135	24.903	-	113.072
Κέρδος / (Ζημιά) από πώληση ακινήτων επένδυσης	1.309	1.417	1.585	(47)	222	-	4.486
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(4.754)	(1.849)	(8.361)	(2.830)	(642)	-	(18.436)
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	-	-	-	(11.805)	-	-	(11.805)
Έξοδα για αναλώσιμα υλικά	-	-	-	-	(4.626)	-	(4.626)
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	235	-	354	196	-	(516)	269
Λοιπά έσοδα	278	-	531	197	-	929	1.935
Κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική	-	-	-	-	-	1.778	1.778
Κέρδος από πώληση συμμετοχής σε κοινοπραξία	-	-	-	955	-	-	955
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού (εξαιρουμένου ξενοδοχειακού κλάδου)	-	-	-	-	-	(8.790)	(8.790)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού – Ξενοδοχειακός κλάδος	-	-	-	-	(9.048)	(1.215)	(10.263)
Λοιπά έξοδα (εξαιρουμένου ξενοδοχειακού κλάδου)	-	-	-	-	-	(5.695)	(5.695)
Λοιπά έξοδα – Ξενοδοχειακός κλάδος	-	-	-	-	(7.170)	(1.192)	(8.362)
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών) πριν από αναπροσαρμογές, απομειώσεις και αποσβέσεις	13.868	15.887	30.024	5.801	3.639	(14.701)	54.518
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	2.784	11.756	23.943	8.017	1.781	-	48.281
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	(3.845)	(8.697)	-	(12.542)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	(3.941)	(235)	(4.176)
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών)	16.652	27.643	53.967	9.973	(7.218)	(14.936)	86.081
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-	-	-	-	1.319	1.319
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.495)	-	(2.909)	(722)	(472)	(30.801)	(36.399)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	-	-	-	-	(1.162)	(1.162)
Αναλογία ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	-	-	-	-	-	(3.365)	(3.365)
Κέρδη / (Ζημίες) προ Φόρων	15.157	27.643	51.058	9.251	(7.690)	(48.945)	46.474
Φόροι	194	6	1.070	4.046	(1.222)	(10.071)	(5.977)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου	15.351	27.649	52.128	13.297	(8.912)	(59.016)	40.497
Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2024	504.805	383.020	1.264.784	442.070	493.854	244.105	3.332.638
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2024	51.728	2.672	161.232	41.745	148.209	1.245.502	1.651.088
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 30 Ιουνίου 2024	11.972	2.987	62.568	16.633	36	-	94.196

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

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2023	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά κατανεμημένα	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα	16.659	19.367	40.528	9.222	-	85.776
Έσοδα από πώληση αποθεμάτων ακινήτων	-	-	-	917	-	917
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	16.659	19.367	40.528	10.139	-	86.693
Κέρδος / (Ζημιά) από πώληση ακινήτων επένδυσης	25	38	-	-	-	63
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(4.500)	(1.938)	(10.036)	(1.964)	-	(18.438)
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	-	-	-	(790)	-	(790)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(236)	(2)	(177)	(450)	(5)	(870)
Λοιπά έσοδα	71	-	156	9	2.676	2.912
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού (εξαιρουμένου ξενοδοχειακού κλάδου)	-	-	-	-	(5.563)	(5.563)
Λοιπά έξοδα (εξαιρουμένου ξενοδοχειακού κλάδου)	-	-	-	-	(4.850)	(4.850)
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών) πριν από αναπροσαρμογές, απομειώσεις και αποσβέσεις	12.019	17.465	30.471	6.944	(7.742)	59.157
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	(13.206)	29.922	9.224	3.304	-	29.244
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	(353)	-	(353)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	(275)	(275)
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών)	(1.187)	47.387	39.695	9.895	(8.017)	87.773
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-	-	-	869	869
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.303)	-	(3.417)	(1.237)	(30.062)	(36.019)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	-	-	-	1.606	1.606
Αναλογία κερδών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	-	-	-	-	(2.436)	(2.436)
Κέρδη / (Ζημίες) προ Φόρων	(2.490)	47.387	36.278	8.658	(38.040)	51.793
Φόροι	66	(7)	(160)	(1.210)	(2.981)	(4.292)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου	(2.424)	47.380	36.118	7.448	(41.021)	47.501
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2023	493.979	416.386	1.204.560	472.130	400.876	2.987.931
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2023	48.198	2.234	153.292	56.849	1.141.925	1.402.498
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2023	9.234	47	10.529	48.086	-	67.896

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

Β) Γεωγραφικοί Τομείς Ομίλου

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2024	Ελλάδα	Ιταλία	Κύπρος	Λοιπές χώρες	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα	56.255	9.369	5.467	4.119	-	75.210
Έσοδα ξενοδοχειακού κλάδου	6.685	-	6.944	-	-	13.629
Έσοδα από πώληση αποθεμάτων ακινήτων	753	-	23.480	-	-	24.233
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	63.693	9.369	35.891	4.119	-	113.072
Κέρδος / (Ζημιά) από πώληση ακινήτων επένδυσης	4.562	(29)	(47)	-	-	4.486
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(12.100)	(4.696)	(1.523)	(117)	-	(18.436)
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	(5.505)	-	(6.300)	-	-	(11.805)
Έξοδα για αναλώσιμα υλικά	(439)	-	(4.187)	-	-	(4.626)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	7	384	394	-	(516)	269
Λοιπά έσοδα	185	712	109	-	929	1.935
Κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική	-	-	-	-	1.778	1.778
Κέρδος από πώληση συμμετοχής σε κοινοπραξία	955	-	-	-	-	955
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού (εξαιρουμένου ξενοδοχειακού κλάδου)	-	-	-	-	(8.790)	(8.790)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού – Ξενοδοχειακός κλάδος	(494)	-	(8.554)	-	(1.215)	(10.263)
Λοιπά έξοδα (εξαιρουμένου ξενοδοχειακού κλάδου)	-	-	-	-	(5.695)	(5.695)
Λοιπά έξοδα – Ξενοδοχειακός κλάδος	(788)	-	(6.382)	-	(1.192)	(8.362)
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών) πριν από αναπροσαρμογές, απομειώσεις και αποσβέσεις	50.076	5.740	9.401	4.002	(14.701)	54.518
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	62.155	(10.915)	(2.587)	(372)	-	48.281
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(224)	-	(12.318)	-	-	(12.542)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(143)	-	(3.798)	-	(235)	(4.176)
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών)	111.864	(5.175)	(9.302)	3.630	(14.936)	86.081
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-	-	-	1.319	1.319
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(4.171)	-	-	(955)	(31.273)	(36.399)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	-	-	-	(1.162)	(1.162)
Αναλογία ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	-	-	-	-	(3.365)	(3.365)
Κέρδη / (Ζημιές) προ Φόρων	107.693	(5.175)	(9.302)	2.675	(49.417)	46.474
Φόροι	-	-	4.266	(172)	(10.071)	(5.977)
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) περιόδου	107.693	(5.175)	(5.036)	2.503	(59.488)	40.497
Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2024	2.397.152	320.106	263.885	107.390	244.105	3.332.638
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2024	359.801	11.586	3.454	30.745	1.245.502	1.651.088
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 30 Ιουνίου 2024	51.693	54	42.440	9	-	94.196

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

	Ελλάδα	Ιταλία	Κύπρος	Λοιπές χώρες	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2023						
Έσοδα από μισθώματα	65.343	10.931	5.617	3.885	-	85.776
Έσοδα από πώληση αποθεμάτων ακινήτων	917	-	-	-	-	917
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	66.260	10.931	5.617	3.885	-	86.693
Κέρδος / (Ζημιά) από πώληση ακινήτων επένδυσης	63	-	-	-	-	63
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(10.736)	(6.288)	(1.296)	(118)	-	(18.438)
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	(790)	-	-	-	-	(790)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(184)	(601)	(80)	-	(5)	(870)
Λοιπά έσοδα	112	-	124	-	2.676	2.912
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού (εξαιρουμένου ξενοδοχειακού κλάδου)	-	-	-	-	(5.563)	(5.563)
Λοιπά έξοδα (εξαιρουμένου ξενοδοχειακού κλάδου)	-	-	-	-	(4.850)	(4.850)
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών) πριν από αναπροσαρμογές, απομειώσεις και αποσβέσεις	54.725	4.042	4.365	3.767	(7.742)	59.157
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	43.322	(6.966)	(8.070)	958	-	29.244
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(353)	-	-	-	-	(353)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	(275)	(275)
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών)	97.694	(2.924)	(3.705)	4.725	(8.017)	87.773
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-	-	-	869	869
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(5.540)	-	-	(417)	(30.062)	(36.019)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	-	-	-	1.606	1.606
Αναλογία ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	-	-	-	-	(2.436)	(2.436)
Κέρδη / (Ζημίες) προ Φόρων	92.154	(2.924)	(3.705)	4.308	(38.040)	51.793
Φόροι	-	-	(1.111)	(200)	(2.981)	(4.292)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου	92.154	(2.924)	(4.816)	4.108	(41.021)	47.501
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2023	1.882.987	346.359	250.052	107.657	400.876	2.987.931
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2023	211.958	11.981	3.905	32.729	1.141.925	1.402.498
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2023	64.010	297	3.371	218	-	67.896

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

Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις αναφέρουμε ότι:

- (α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των τομέων.
- (β) Τα στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα, αποθέματα ακινήτων, ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις και λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.
- (γ) Τα μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού αποτελούνται από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, λογισμικό, συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, συμμετοχές σε κοινοπραξίες, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δεσμευμένες καταθέσεις, παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.
- (δ) Οι μη κατανεμημένες υποχρεώσεις την 30 Ιουνίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023 αποτελούνται κυρίως από δανειακές υποχρεώσεις συνολικού ύψους €1.204.305 και €1.119.746, αντίστοιχα.
- (ε) Τα μη κατανεμημένα έσοδα και έξοδα αποτελούνται από αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων, καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, αμοιβές και έξοδα προσωπικού, λοιπά έσοδα, λοιπά έξοδα, εταιρική υπευθυνότητα, αναλογία κερδών/(ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες, καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, χρηματοοικονομικά έσοδα, χρηματοοικονομικά έξοδα και φόρους.

Συγκέντρωση σε πελάτες

Από τους μεγαλύτερους μισθωτές του Ομίλου, ήτοι Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος («ΕΤΕ»), Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης, Ελληνικό Δημόσιο και Ιταλικό Δημόσιο, η ΕΤΕ και η εταιρεία Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης, αντιπροσωπεύουν άνω του 10% των εσόδων από μισθώματα του Ομίλου. Τα έσοδα από μισθώματα για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €20.069, ήτοι 27,1% (30 Ιουνίου 2023: €29.500, ήτοι 34,8%) και της εταιρείας Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ανήλθαν σε €7.525, ήτοι 10,2%. Τα έσοδα από μισθώματα της ΕΤΕ περιλαμβάνονται στους λειτουργικούς τομείς Τραπεζικά Καταστήματα (€15.173), Γραφεία (€4.888) και Λοιπά (€8) και στον γεωγραφικό τομέα Ελλάδα. Τα έσοδα από μισθώματα της εταιρείας Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης περιλαμβάνονται στον λειτουργικό τομέα Καταστήματα/Εμπορικοί Χώροι (€7.521) και Λοιπά (€4) και στον γεωγραφικό τομέα Ελλάδα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης	2.314.885	2.491.284	1.626.855	1.651.018
Προσθήκες:				
- Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	22.271	-	16.277	-
- Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων (Σημείωση 8)	39.000	-	-	-
- Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	19.841	38.098	-	-
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές	13.084	29.798	6.890	20.161
- Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(10.480)	(111.580)	(5.201)	(89.898)
- Επίδραση από Συγχώνευση	-	-	-	133.731
- Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 15)	(3.457)	(185.286)	-	(165.065)
- Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 15)	208	13.015	208	13.015
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	48.987	39.556	60.520	63.893
Υπόλοιπο λήξης	2.444.339	2.314.885	1.705.549	1.626.855

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

Την 24 Ιανουαρίου 2024, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση επιπρόσθετου ποσοστού 55% στην MHV – Mediterranean Hospitality Venture Plc (εφεξής «MHV») (Σημείωση 8). Η αξία των ακινήτων επένδυσης κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €39.000.

Την 29 Φεβρουαρίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση οικοπέδων στο Μαρούσι Αττικής στο οποίο θα ανεγερθεί σύγχρονο συγκρότημα γραφείων. Το τίμημα ανήλθε σε €9.000, εκ των οποίων ποσό €1.500 είχε δοθεί ως προκαταβολή στο πλαίσιο προσυμφώνου που υπεγράφη εντός του 2023. Η εύλογη αξία τους, σύμφωνα με την εκτίμηση των ανεξάρτητων εκτιμητών, ανερχόταν σε €10.256.

Την 7 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας ΔΕΙΓΜΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Α.Ε. (εφεξής «ΔΕΙΓΜΑ») (Σημείωση 8). Η εύλογη αξία των ακινήτων της ΔΕΙΓΜΑ την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €21.426 και η λογιστική του2 αξία σε €19.841.

Την 8 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός ακινήτου επί της οδού Πειραιώς 166 – 172 έναντι τιμήματος €7.000 και εύλογης αξίας, κατά την ημερομηνία της απόκτησης, ποσού €7.030.

Την 4 Απριλίου 2024 η εταιρεία ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. ολοκλήρωσε την απόκτηση οικοπέδων στον Ασπρόπυργο, Αττικής. Τα εν λόγω οικοπέδα αφορούν την περαιτέρω επέκταση της όμορης έκτασης η οποία έχει ήδη αποκτηθεί από την ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. με σκοπό την ανέγερση σύγχρονου κέντρου αποθήκευσης και διανομής περ. 100 χιλ. τ.μ. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €5.911 και η εύλογη αξία τους, σύμφωνα με την εκτίμηση των ανεξάρτητων εκτιμητών, ανερχόταν σε €7.063.

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

Την 5 Φεβρουαρίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί των οδών Γαλήνης, Ποταμού και παρόδου της Εθν. οδού Αθηνών-Λαμίας, στην Κηφισιά, Αττικής. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €3.000 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €2.338. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Την 7 Φεβρουαρίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση δεκαοχτώ ακινήτων στο πλαίσιο του Μνημονίου Συμφωνίας - Ιδιωτικό Συμφωνητικό που είχε υπογράψει με την ΕΤΕ. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €39.210 ενώ η λογιστική αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €39.339. Από το συνολικό τίμημα ποσό €14.411 χρησιμοποιήθηκε για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων. Τα ακίνητα είχαν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Την 19 Φεβρουαρίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της Λ. Φυλής 181 & Κολοκοτρώνη, στο Καματερό. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €240 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €233. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Την 6 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Αγίας Γλυκερίας 3 στο Γαλάτσι Αττικής. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €1.100 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €907. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Την 8 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Ναυαρίνου 10 και Λεωφόρου στον Πειραιά. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €3.300 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €3.078.

Την 8 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της Λεωφόρου Ανδρέα Παπανδρέου 77 στο Χαλάνδρι Αττικής. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €525 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €515. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023.

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

Την 15 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της Λεωφόρου Κηφισίας 252-254 στο Χαλάνδρι Αττικής. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €4.207 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €4.185. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Την 22 Μαρτίου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση ενός ακινήτου του Picasso Fund επί της οδού Viale Giulio Richard 5/7 έναντι συνολικού τιμήματος €10.400 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €10.300. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Την 29 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Ανδρέα Παπανδρέου 65 στη Θεσσαλονίκη. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €285 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €283. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Την 4 Απριλίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Καλομενοπούλου 5 στη Σύρο. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €2.050 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €1.609. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Την 18 Απριλίου 2024 η θυγατρική εταιρεία CYREIT με έδρα την Κύπρο προέβη στην πώληση της συμμετοχής της στην εταιρεία Vanemar Properties Ltd., ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου κέντρου αποθήκευσης και διανομής στην Λευκωσία, έναντι τιμήματος €2.000. Η εταιρεία είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2023. Η λογιστική αξία του ακινήτου την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €2.025.

Την 24 Απριλίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Ακτή Κονδύλη 12, Θέση «Ζέα - Λίμνη» στον Πειραιά. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €7.000 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €4.683. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Την 30 Απριλίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Αλέξανδρου Πάντου 33 στην Καλλιθέα Αττικής. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €3.411 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €3.410. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Την 30 Απριλίου 2024 η θυγατρική εταιρεία CYREIT με έδρα την Κύπρο προέβη στην πώληση της συμμετοχής της στην εταιρεία Allodica Properties Ltd., ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου γραφειακών χώρων και καταστημάτων στην Πάφο, έναντι τιμήματος €2.404. Η λογιστική αξία του ακινήτου την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €2.321.

Την 23 Μαΐου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Πειραιώς 13 και Γερανίου 30 στην Αθήνα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €2.350 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €1.931. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Την 30 Μαΐου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού 28ης Οκτωβρίου 33 και Υψηλάντου στο Καλοχώρι Θεσσαλονίκης. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €110 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €85. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Την 31 Μαΐου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση ενός ακινήτου του Picasso Fund επί της οδού Via Sestri 67-69 στη Γένοβα, Ιταλία, έναντι συνολικού τιμήματος €400 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €419.

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

Την 11 Ιουνίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Πλατεία Εθνικής Αντιστάσεως και Αντωνοπούλου στην Καλαμάτα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €2.500 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €2.123.

Την 26 Ιουνίου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση ενός ακινήτου του Picasso Fund επί της οδού Piazza Sonnino 38-40 στη Ρώμη, Ιταλία, έναντι συνολικού τιμήματος €2.380 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €2.490.

Την 27 Ιουνίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της Παλαιά Εθνική Οδός Λαρίσης - Αθηνών Ο.Τ. 228 Β στη Λάρισα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €367 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €374. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Από την πώληση των ανωτέρω ακινήτων προέκυψε κέρδος ποσού €4.487 για τον Όμιλο και €4.562 για την Εταιρεία.

Την 30 Ιουνίου 2024 ένα ακίνητο της Εταιρείας το οποίο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο ενεργητικού, μεταφέρθηκε στα ακίνητα επένδυσης καθώς δεν πληρούσε πλέον τα κριτήρια του IFRS 5. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την μεταφορά ανερχόταν σε €208 (Σημείωση 15).

Η εύλογη αξία των ακινήτων επένδυσης συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ανέρχεται την 30 Ιουνίου 2024 σε €2.476.329 και €1.728.762 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2023: €2.416.520 για τον Όμιλο και €1.710.859 για την Εταιρεία).

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη Σημείωση 20.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή την 30 Ιουνίου 2024 και την 31 Δεκεμβρίου 2023. Πολιτική του Ομίλου είναι να αναγνωρίζει μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή κατά την ημερομηνία της αλλαγής των συνθηκών που προκάλεσαν τη μεταφορά. Κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3. Τα κέρδη ή ζημίες που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα και αφορούν τη επιμέτρηση εύλογης αξίας που κατηγοριοποιούνται στο Επίπεδο 3 της ιεραρχίας εύλογης αξίας απεικονίζονται στην γραμμή «Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία» και αφορούν μη πραγματοποιημένα κέρδη ή ζημίες από την επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία.

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



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

Χώρα Τομέας	Ελλάδα			Ιταλία			Ρουμανία			Κύπρος			Βουλγαρία		30.06.2024 Σύνολο
	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ¹	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ²	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ³	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία		
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2024	669.924	797.453	188.776	50.919	224.950	55.536	1.341	6.104	103.990	41.216	74.626	8.550	91.500	2.314.885	
Προσθήκες:															
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	9.215	13.056	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.271
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39.000	-	-	-	-	39.000
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	14.400	4.806	635	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.841
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(2.123)	-	(3.078)	(2.909)	-	-	-	-	(700)	(1.621)	(49)	-	-	-	(10.480)
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές	517	6.367	2.697	26	28	-	-	-	16	3.143	281	-	9	-	13.084
Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	208	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	208
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.991)	-	(1.466)	-	-	-	(3.457)
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	16.646	36.218	9.994	(486)	(11.818)	1.394	(50)	(233)	(751)	(241)	(1.597)	(180)	91	-	48.987
Εύλογη αξία 30.06.2024	699.572	854.059	212.080	47.550	213.160	56.930	1.291	5.871	100.564	81.497	71.795	8.370	91.600	2.444.339	

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

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

³ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Κύπρο αφορά σε αποθηκευτικούς χώρους, ξενοδοχεία, 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	30.06.2024	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3			
Εύλογη αξία 01.01.2024	311.399	358.525	48.429	2.490	1.341	103.990	8.550	834.724	472.368	362.356
Προσθήκες:										
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	11.446	2.954	-	-	-	-	-	14.400	11.446	2.954
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	(2.123)	(419)	(2.490)	-	(700)	-	(5.732)	(1.119)	(4.613)
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές	484	33	26	-	-	16	-	559	526	33
Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	208	-	-	-	-	-	-	208	208	-
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	-	(1.991)	-	(1.991)	(1.991)	-
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	4.852	11.794	(486)	-	(50)	(751)	(180)	15.179	3.435	11.744
Εύλογη αξία 30.06.2024	328.389	371.183	47.550	-	1.291	100.564	8.370	857.347	484.873	372.474

Η κατηγορία Λοιπά αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα Τομέας	Ελλάδα			Ιταλία	Κύπρος			Σύνολο	Σύνολο		
	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Λοιπά	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά	30.06.2024	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3				
Εύλογη αξία 01.01.2024	125.611	39.382	23.783	55.536	1.428	39.957	33.241	318.938	127.039	79.339	112.560
Προσθήκες:											
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	5.994	-	7.062	-	-	-	-	13.056	5.994	-	7.062
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	635	-	-	-	-	635	-	-	635
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	(3.078)	-	-	-	(49)	-	(3.127)	-	(3.127)	-
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές	114	5	2.578	-	1	31	249	2.978	115	36	2.827
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	(1.466)	-	-	(1.466)	(1.466)	-	-
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	8.286	1.945	(237)	1.394	37	(164)	(1.470)	9.791	8.323	1.781	(313)
Εύλογη αξία 30.06.2024	140.005	38.254	33.821	56.930	-	39.775	32.020	340.805	140.005	78.029	122.771

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

Χώρα Τομέας	Ελλάδα			Ιταλία			Ρουμανία		Κύπρος			Βουλγαρία		31.12.2023 Σύνολο
	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ¹	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ²	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ³	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2023	739.333	903.202	116.618	67.270	246.030	66.310	1.465	5.725	105.181	46.696	93.383	9.430	90.641	2.491.284
Προσθήκες:														
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	38.098	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38.098
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	(83.251)	(6.647)	(7.630)	-	(8.330)	-	-	(729)	(4.993)	-	-	-	(111.580)
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λουιές μεταβολές	9.110	9.920	6.882	-	297	-	30	181	141	124	3.106	-	7	29.798
Μεταφορά μεταξύ τομέων	(7.097)	(6.269)	13.366	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	1.238	1.703	10.074	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.015
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	(99.739)	(58.655)	(6.688)	(965)	(10.300)	-	-	-	-	-	(8.939)	-	-	(185.286)
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	27.079	30.803	17.073	(7.756)	(11.077)	(2.444)	(154)	198	(603)	(611)	(12.924)	(880)	852	39.556
Εύλογη αξία 31.12.2023	669.924	797.453	188.776	50.919	224.950	55.536	1.341	6.104	103.990	41.216	74.626	8.550	91.500	2.314.885

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

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

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

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

Η κατηγορία Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα Τομέας	Ελλάδα		Ιταλία		Ρουμανία	Κύπρος	Βουλγαρία	Σύνολο	Σύνολο	Σύνολο
	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Τραπεζικά καταστήματα	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	31.12.2023	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3			
Εύλογη αξία 01.01.2023	304.866	434.467	63.590	3.680	1.465	105.181	9.430	922.679	483.067	439.612
Προσθήκες:										
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	(7.630)	-	-	(729)	-	(8.359)	(8.359)	-
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές	9.093	17	-	-	30	141	-	9.281	9.234	47
Μεταφορά μεταξύ τομέων	4.651	(11.748)	-	-	-	-	-	(7.097)	4.651	(11.748)
Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	1.238	-	-	-	-	-	-	1.238	1.238	-
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	(1.518)	(98.221)	(965)	-	-	-	-	(100.704)	(2.483)	(98.221)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(6.931)	34.010	(6.566)	(1.190)	(154)	(603)	(880)	17.686	(14.980)	32.666
Εύλογη αξία 31.12.2023	311.399	358.525	48.429	2.490	1.341	103.990	8.550	834.724	472.368	362.356

Η κατηγορία Λοιπά αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα Τομέας	Ελλάδα			Ιταλία		Κύπρος			Σύνολο	Σύνολο		
	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά	31.12.2023	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3				
Εύλογη αξία 01.01.2023	68.231	31.012	17.375	8.540	57.770	8.437	39.377	45.569	276.311	76.668	78.929	120.714
Προσθήκες:												
Αποκτήσεις θυγατρικών πλιν επιχειρηματικών συνενώσεων	38.098	-	-	-	-	-	-	-	38.098	38.098	-	-
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	(6.647)	-	(8.330)	-	-	-	-	(14.977)	-	(14.977)	-
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές	338	2.058	4.486	-	-	-	2.953	153	9.988	338	5.011	4.639
Μεταφορά μεταξύ τομέων	-	10.665	2.701	-	-	-	-	-	13.366	-	10.665	2.701
Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	6.749	-	3.325	-	-	-	-	-	10.074	6.749	-	3.325
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	(890)	-	(5.798)	-	-	(6.914)	-	(2.025)	(15.627)	(7.804)	-	(7.823)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	13.085	2.294	1.694	(210)	(2.234)	(95)	(2.373)	(10.456)	1.705	12.990	(289)	(10.996)
Εύλογη αξία 31.12.2023	125.611	39.382	23.783	-	55.536	1.428	39.957	33.241	318.938	127.039	79.339	112.560

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

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 30 Ιουνίου 2024:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	328.389	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF)	1.651	7,11% - 10,40%	5,25% - 8,50%
Ελλάδα	Τραπεζικά Καταστήματα	371.183	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	1.411	6,91% - 10,43%	5,50% - 8,50%
Ελλάδα	Γραφεία	854.059	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	4.485	7,15% - 10,15%	5,25% - 8,25%
Ελλάδα	Αποθηκευτικοί χώροι	140.005	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	1.133	8,61% - 10,10%	6,90% - 8,25%
Ελλάδα	Ξενοδοχεία	38.254	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	8,59% - 9,90%	7,00% - 8,00%
Ελλάδα	Λοιπά ¹	33.821	0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% - 100% DCF	420	5,65% - 11,91%	3,75% - 10,25%
Ιταλία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	47.550	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	421	6,74% - 12,40%	5,60% - 10,00%
Ιταλία	Γραφεία	213.160	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	1.634	6,65% - 13,40%	5,60% - 8,85%
Ιταλία	Λοιπά ²	50.500	0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	4.800	13,25%	6,10%
Ιταλία	Λοιπά ³	260	0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης	2	-	6,50%
Ιταλία	Λοιπά ⁴	6.170	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	52	8,40%	7,55%
Ρουμανία	Τραπεζικά Καταστήματα	1.291	15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF	11	9,68% - 10,92%	7,75% - 9,00%
Ρουμανία	Γραφεία	5.871	15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF	33	9,68%	7,75%
Κύπρος	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	100.564	15% - 20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	505	7,38% - 8,40%	5,50% - 6,50%
Κύπρος	Γραφεία	81.497	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF ή 0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	611	7,55% - 9,03%	5,50% - 6,40%
Κύπρος	Ξενοδοχεία	39.775	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	9,90%	8,00%
Κύπρος	Λοιπά ⁵	32.020	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF ή 20% συγκριτική μέθοδος και 80% υπολειμματική μέθοδος	101	7,70% - 12,50%	5,90% - 9,50%
Βουλγαρία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	8.370	0% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης και 100% DCF	176	11,25%	8,25%
Βουλγαρία	Γραφεία	91.600	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	566	10,45%	7,45%
		2.444.339				

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

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

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

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

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

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

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31 Δεκεμβρίου 2023:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	311.399	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF)	1.596	7,12% - 10,15%	5,25% - 8,25%
Ελλάδα	Τραπεζικά Καταστήματα	358.525	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	1.403	7,16% - 10,41%	5,50% - 8,50%
Ελλάδα	Γραφεία	797.453	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	4.217	7,20% - 10,90%	5,30% - 9,00%
Ελλάδα	Αποθηκευτικοί χώροι	125.611	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	918	8,78% - 10,06%	7,00% - 8,25%
Ελλάδα	Ξενοδοχεία	39.382	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	8,17% - 9,75%	6,50% - 8,00%
Ελλάδα	Λοιπά ¹	23.783	0%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 100% DCF	200	5,65% - 11,95%	3,75% - 10,25%
Ιταλία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	48.429	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	424	7,00% - 12,60%	5,60% - 9,70%
Ιταλία	Τραπεζικά Καταστήματα	2.490	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	19	10,40%	5,65%
Ιταλία	Γραφεία	224.950	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	1.634	7,00% - 11,70%	5,60% - 8,35%
Ιταλία	Λοιπά ²	49.500	0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	-	5,40%	-
Ιταλία	Λοιπά ³	286	0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης	2	-	6,00%
Ιταλία	Λοιπά ⁴	5.750	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	52	8,05% - 8,05%	7,55%
Ρουμανία	Τραπεζικά Καταστήματα	1.341	15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF	12	9,52% - 11,01%	7,50% - 9,00%
Ρουμανία	Γραφεία	6.104	15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF	35	9,52%	7,50%
Κύπρος	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	103.990	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% DCF	517	7,50% - 8,51%	5,50% - 6,50%
Κύπρος	Γραφεία	41.216	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% DCF	223	7,75% - 8,50%	5,75% - 6,50%
Κύπρος	Αποθηκευτικοί χώροι	1.428	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	7	8,00%	6,00%
Κύπρος	Ξενοδοχεία	39.957	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	10,00% - 10,25%	8,00 - 8,25%
Κύπρος	Λοιπά ⁵	33.241	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF ή 20% συγκριτική μέθοδος και 80% υπολειμματική μέθοδος	99	8,00% - 12,50%	6,00% - 9,50%
Βουλγαρία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	8.550	0% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης και 100% DCF	176	11,25%	8,25%
Βουλγαρία	Γραφεία	91.500	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	550	10,45%	7,45%
		2.314.885				

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

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

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

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

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

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

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψη η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000 για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ, οι εκτιμήσεις βασίζονται σε τουλάχιστον δύο μεθόδους.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2024, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει, ήτοι την εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Cushman & Wakefield), από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός και Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπο της BNP Paribas Real Estate) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Jones Lang LaSalle), την εταιρεία «HVS Hospitality Consulting Services Α.Ε.» και την εταιρεία την εταιρεία Αξίες Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Πραγματογνομόνων και Εκτιμητών (μέλος του δικτύου της CBRE για την Ελλάδα και την Κύπρο) για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και Βουλγαρίας, την εταιρεία «Jones Lang LaSalle S.p.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία και την Εταιρεία «DRP Consult LTD» για τα ακίνητα στην Βουλγαρία.

Για το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου χρησιμοποιήθηκαν, στη συντριπτική πλειοψηφία των εκτιμήσεων, η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος της προεξόφλησης ταμειακών ρών (DCF). Για την αποτίμηση του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, εκτός από τέσσερα (4) ακίνητα, η μέθοδος της προεξόφλησης ταμειακών ρών (DCF) κρίθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές ως η πλέον κατάλληλη. Η μέθοδος εισοδήματος και πιο συγκεκριμένα η μέθοδος της προεξόφλησης ταμειακών ρών (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 της προεξόφλησης ταμειακών ρών (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 της προεξόφλησης ταμειακών ρών (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 της προεξόφλησης ταμειακών ρών (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 της προεξόφλησης ταμειακών ροών και τη συγκριτική μέθοδο, σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Για το ακίνητο επί της Via Vittoria 12, στη Ferrara, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης και η συγκριτική μέθοδος, σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% για άμεση κεφαλαιοποίηση και 0% για τη συγκριτική μέθοδο. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της μεθόδου DCF/άμεσης κεφαλαιοποίησης, οφείλεται στο γεγονός ότι οι μέθοδοι αυτές αντικατοπτρίζουν περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως τα εκτιμώμενα, συναλλάσσονται στην αγορά και αντιπροσωπεύει την κοινή εκτιμητική πρακτική, ενώ σε κάθε περίπτωση η αξία που προκύπτει με τη συγκριτική μέθοδο είναι πολύ κοντά σε αυτή της μεθόδου της προεξόφλησης ταμειακών ροών/άμεσης κεφαλαιοποίησης.

Ειδικότερα για το ακίνητο στην περιοχή Torvaianica, στο Δήμο Pomezia, Ρώμη και το ακίνητο ιδιοκτησίας της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited, στην Πάφο, Κύπρου τα οποία συνιστούν οικοπέδα με δυνατότητα αξιοποίησης, χρησιμοποιήθηκαν δύο μέθοδοι, η υπολειμματική μέθοδος και η συγκριτική μέθοδος σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% και 80% αντίστοιχα για την υπολειμματική μέθοδο και 0% και 20% αντίστοιχα για τη συγκριτική μέθοδο. Αναφορικά με τον υπό κατασκευή πύργο γραφείων της εταιρείας The Cyprus Tourism Development Public Company Limited, στην Λευκωσία, Κύπρος, χρησιμοποιήθηκε η υπολειμματική μέθοδος με συντελεστή 100%. 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.

Για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 το καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία, συμπεριλαμβανομένων και των ακινήτων που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού, ανήλθε σε €48.281 για τον Όμιλο και σε €59.813 για την Εταιρεία (χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023: καθαρό κέρδος €39.556 για τον Όμιλο και καθαρό κέρδος €63.893 για την Εταιρεία). Την 30 Ιουνίου 2024 έχει αναγνωριστεί στα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας ποσό €1.833 και €1.899, αντίστοιχα, από τα κίνητρα μίσθωσης, τα οποία έχουν αντίστοιχα μειώσει το καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία.

Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα έχει προχωρήσει σε δύο μειώσεις των επιτοκίων από τον Ιούνιο, ενώ αναμένεται το ίδιο να συμβεί και το Δεκέμβριο 2024. Στην Ελλάδα, όπως και στις περισσότερες χώρες, ο πληθωρισμός συνεχίζει την πτωτική του πορεία φτάνοντας κατά μέσο όρο το πρώτο εξάμηνο του 2024, το 2,8%.

Το επενδυτικό ενδιαφέρον για τον κλάδο των ακινήτων στην Ελλάδα δείχνει να παραμένει σταθερό, με το συνολικό όγκο των συναλλαγών το πρώτο εξάμηνο του 2024 να κυμαίνεται στα ίδια επίπεδα με την αντίστοιχη περίοδο του 2023.

Ειδικότερα η αγορά των γραφείων χωρίζεται σε τρεις κατηγορίες. Τα γραφεία υψηλών προδιαγραφών, με πιστοποίηση υψηλής ενεργειακής απόδοσης (LEED, BREEAM κλπ.), που βρίσκονται σε ελκυστικές τοποθεσίες και συνήθως συνιστούν πρόσφατες κατασκευές, τα παλαιότερα, καλής κατασκευής γραφεία, σε καλές περιοχές και τα πολύ παλαιά ή/και χαμηλής ποιότητας κατασκευής κτήρια γραφείων. Για τις δύο πρώτες κατηγορίες η ζήτηση παραμένει υψηλή και ιδιαίτερα για τα «πράσινα» γραφεία υπερβαίνει την προσφορά. Ως αποτέλεσμα, τα μισθώματα αυτών των γραφείων συνεχίζουν να αυξάνονται, συμπαρασύροντας και τα μισθώματα των ελκυστικών γραφείων χωρίς υψηλή ενεργειακή πιστοποίηση. Η τρίτη κατηγορία γραφείων καταγράφει μικρή ζήτηση με τα μισθώματα είτε να παραμένουν σταθερά ή να σημειώνουν μείωση.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, το πρώτο εξάμηνο του 2024 ο κύκλος εργασιών στο λιανικό εμπόριο σημείωσε αύξηση σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2023, αν και ο όγκος των συναλλαγών ήταν περίπου σταθερός, γεγονός που ενδεχομένως οφείλεται στον πληθωρισμό. Σε κάθε περίπτωση, η αγορά των καταστημάτων στις παραδοσιακές εμπορικές οδούς παραμένει ιδιαίτερα ενεργή, καταγράφοντας και την είσοδο αριθμού νέων εταιρειών στη χώρα. Μεγάλη δυναμική συνεχίζει να αναπτύσσει η αγορά των καταστημάτων

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

εστίασης, ιδιαίτερα σε περιοχές που προσελκύουν τουρίστες, ενώ, υπό προϋποθέσεις και σε συγκεκριμένες συνθήκες, καταγράφεται μεγάλη ζήτηση για καταστήματα ειδών πολυτελείας.

Ο τομέας της φιλοξενίας συνεχίζει να γνωρίζει μεγάλη ανάπτυξη. Σύμφωνα με τις πιο πρόσφατες προβλέψεις, μετά τα ιδιαίτερα υψηλά νούμερα του 2023, το πρώτο εξάμηνο του 2024 ο αριθμός των τουριστών στη χώρα αναμένεται να σημειώσει περαιτέρω αύξηση, ενώ το ίδιο αναμένεται να συμβεί και με τα αντίστοιχα έσοδα, αλλά σε μικρότερο ποσοστό, υποδηλώνοντας μία μείωση των μέσων εσόδων ανά τουρίστα. Ως αποτέλεσμα των παραπάνω καταγράφεται μεγάλη δραστηριότητα σε σχεδιαζόμενες επενδύσεις σε ξενοδοχεία, οι πλειοψηφία των οποίων συνιστά ξενοδοχεία 4* ή 5*. Αυτές είναι και οι κατηγορίες με τη μεγαλύτερη εκπροσώπηση στα ξενοδοχεία που μπαίνουν στην αγορά τα τελευταία χρόνια, επιβεβαιώνοντας την τάση της αγοράς να επενδύσει σε υψηλότερης ποιότητας τουριστικά καταλύματα.

Ο κλάδος των Logistics συνεχίζει να παρουσιάζει μεγάλη δυναμική, καθώς η ζήτηση διατηρείται σε υψηλά επίπεδα, ενώ η προσφορά εξακολουθεί να είναι ακόμα περιορισμένη, με το υφιστάμενο απόθεμα αποθηκών να θεωρείται στη συντριπτική του πλειοψηφία απαρχαιωμένο. Τα μισθώματα σημειώνουν αύξηση, ιδιαίτερα για τις αποθήκες μεγαλύτερου ύψους (14 μ.), ενώ υπάρχουν ενδείξεις, με βάση πρόσφατες συναλλαγές, για συμπύεση των αποδόσεων και αναμένεται να επαληθευτεί το επόμενο διάστημα το κατά πόσο είναι αντιπροσωπευτικές της αγοράς.

Στην αγορά των κατοικιών, οι τιμές εξακολουθούν να αυξάνονται για έβδομη συνεχόμενη χρονιά καταγράφοντας αύξηση 9% το πρώτο εξάμηνο του 2024 σε σχέση με το πρώτο εξάμηνο του 2023, ενώ η συνολική αύξηση των τιμών από το 2017 ανέρχεται σε περίπου 88%. Το ποσοστό αυτό ενσωματώνει την αύξηση των τιμών των υλικών, αλλά κυρίως την έλλειψη προσφοράς σε σχέση με τη ζήτηση, ως αποτέλεσμα της στασιμότητας στις νέες κατασκευές την περίοδο 2009 - 2019, αλλά και της αξιοποίησης μεγάλου αριθμού κατοικιών στον τομέα της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η δυσκολία εύρεσης κατοικίας έχει οδηγήσει την κυβέρνηση να θέσει ως μια από τις προτεραιότητές της την δημιουργία κινήτρων για το άνοιγμα μεγάλου αριθμού κατοικιών, οι οποίες παραμένουν κλειστές και ανεκμετάλλετες.

Αναφορικά με το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου, ουσιαστικά η μεταβολή της εύλογης αξίας προέρχεται από τα ακίνητα στην Ελλάδα.

Τη μεγαλύτερη συνεισφορά στη μεταβολή έχουν:

- το τμήμα του χαρτοφυλακίου των ακινήτων με μισθωτή της Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος («ΕΤΕ»), που ως αποτέλεσμα του μισθωτηρίου συμβολαίου παρέχει εγγυημένο μίσθωμα μέχρι τη λήξη της μίσθωσης,
- πολύ ελκυστικά ακίνητα, όπως, «πράσινα» κτήρια γραφείων, κτήρια σε σημεία υψηλής προβολής και εμπορικότητας με αξιόλογες εναλλακτικές χρήσεις,
- logistics σύγχρονων προδιαγραφών και
- ξενοδοχεία στο κέντρο της Αθήνας.

Σημειώνεται επίσης ότι μικρότερο μέρος της αύξησης της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου προέρχεται και από την αναπροσαρμογή των μισθωμάτων, καθώς σύμφωνα με τα υφιστάμενα μισθωτήρια, το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται ετησίως λαμβάνοντας υπ' όψιν και τον πληθωρισμό.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2024 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €153.641 χαμηλότερη ή €171.047 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2024 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €91.783 χαμηλότερη ή €111.941 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2024 η τιμή πώλησης ανά τετραγωνικό της μελλοντικής ανάπτυξης κατοικιών που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου ιδιοκτησίας της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited στην Πάφο, Κύπρος, διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η

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

Λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση €12.001 υψηλότερη ή €12.000 χαμηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2024 το κόστος κατασκευής ανά τετραγωνικό της μελλοντικής ανάπτυξης κατοικιών που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου ιδιοκτησίας της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited στην Πάφο, Κύπρος, διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση €8.349 χαμηλότερη ή €8.114 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2024 το κόστος κατασκευής της μελλοντικής ανάπτυξης που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου στην Ιταλία διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία της θα ήταν κατά εκτίμηση €35.100 χαμηλότερη ή €35.150 υψηλότερη, αντίστοιχα.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Όμιλος	Οικόπεδα και Κτήρια (Διοικητικές Υπηρεσίες)	Οικόπεδα και Κτήρια (Ξενοδοχειακές και Λοιπές εγκαταστάσεις)	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	Βελτιώσεις σε μισθωμένα ακίνητα τρίτων	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	Δικαίωμα χρήσης	Σύνολο
Αξία κτήσης								
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	9.562	-	9	1.803	66	1	611	12.052
Προσθήκες	172	-	-	31	-	-	137	340
Λοιπά	-	-	-	-	-	-	(35)	(35)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	9.734	-	9	1.834	66	1	713	12.357
Συσσωρευμένες αποσβέσεις								
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	(384)	-	(9)	(1.130)	(34)	-	(324)	(1.881)
Αποσβέσεις χρήσης	(142)	-	-	(250)	(10)	-	(100)	(501)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	(526)	-	(9)	(1.380)	(44)	-	(424)	(2.382)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023	9.208	-	-	454	22	1	289	9.975
Αξία κτήσης ή Εύλογη αξία								
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	9.734	-	9	1.834	66	1	713	12.357
Προσθήκες μέσω απόκτησης θυγατρικής (Σημείωση 8)	-	345.691	83	14.853	-	-	1.866	362.493
Προσθήκες	3.674	10.550	-	1.129	-	-	1	15.354
Αναπροσαρμογή ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-	12.248	-	-	-	-	-	12.248
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2024	13.408	368.489	92	17.816	66	1	2.580	402.452
Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις								
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	(526)	-	(9)	(1.380)	(44)	-	(424)	(2.382)
Αποσβέσεις χρήσης	(71)	(2.938)	-	(925)	(5)	-	(50)	(3.989)
Απομείωση	-	(8.698)	-	-	-	-	-	(8.698)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2024	(597)	(11.636)	(9)	(2.305)	(49)	-	(474)	(15.069)
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2024	12.811	356.853	83	15.511	17	1	2.106	387.383

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

Η κατηγορία «Οικόπεδα και Κτήρια (Ξενοδοχειακές και Λοιπές εγκαταστάσεις)» του Ομίλου περιλαμβάνει τα ακίνητα των εταιρειών της ΜΗV στην οποία απέκτησε η Εταιρεία επιπλέον ποσοστό 55% τον Ιανουάριο 2024 (Σημείωση 8). Κατά την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 υπήρξε αναπροσαρμογή της αξίας των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων ποσού €12.248 για τον Όμιλο. Το ποσό περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής» της Κατάστασης Συνολικών Εισοδημάτων της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2024. Επιπλέον, κατά την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 υπήρξε απομείωση της αξίας των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων ποσού €8.968 για τον Όμιλο. Το ποσό περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Κατάστασης Αποτελεσμάτων της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2024.

Τα ξενοδοχεία που επιμετρώνται σε εύλογη αξία κατηγοριοποιούνται στο Επίπεδο 3 της ιεραρχίας εύλογης αξίας.

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Ξενοδοχεία	104.450	100% υπολειμματική μέθοδος ή 100% συγκριτική μέθοδος ή 100% μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ρών (DCF)	10,20% - 12,00%	7,00% - 7,50%
Κύπρος	Ξενοδοχεία	267.634	100% υπολειμματική μέθοδος ή 20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	6,65% - 10,95%	4,75% - 7,00%
		372.084			

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2024 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ρών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των ακινήτων θα ήταν κατά εκτίμηση €32.861 χαμηλότερη ή €36.162 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2024 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ρών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των ακινήτων θα ήταν κατά εκτίμηση €19.900 χαμηλότερη ή €24.100 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εταιρεία	Οικόπεδα και Κτήρια (Διοικητικές Υπηρεσίες)	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	Δικαίωμα χρήσης	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	9.562	9	1.788	448	11.807
Προσθήκες	172	-	31	137	340
Λοιπά	-	-	-	(16)	(16)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	9.734	9	1.819	569	12.131
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	(384)	(9)	(1.119)	(276)	(1.788)
Αποσβέσεις χρήσης	(142)	-	(247)	(88)	(477)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	(526)	(9)	(1.366)	(364)	(2.265)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023	9.208	-	453	205	9.866
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	9.734	9	1.819	569	12.131
Προσθήκες	3.674	-	30	-	3.704
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2024	13.408	9	1.849	569	15.835
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	(526)	(9)	(1.366)	(364)	(2.265)
Αποσβέσεις χρήσης	(71)	-	(100)	(45)	(216)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2024	(597)	(9)	(1.466)	(409)	(2.481)
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2024	12.811	-	383	160	13.354

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

Την 21 Μαΐου 2024 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ενός ακινήτου, όμορο με το ακίνητο στο οποίο στεγάζεται η έδρα της, με σκοπό την ανάπτυξη του για την επέκταση των ιδιοχρησιμοποιούμενων γραφείων της. Το τίμημα ανήλθε σε €3.580 εκ των οποίων ποσό €1.850 είχε δοθεί ως προκαταβολή την χρήση 2023 στο πλαίσιο προσυμφώνου. Η εύλογη αξία του, σύμφωνα με την εκτίμηση των ανεξάρτητων εκτιμητών, ανερχόταν σε €3.615.

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 Χρυσοσηλωτίσσης 9, Αθήνα και το ακίνητο που αποκτήθηκε την 21 Μαΐου 2024 για την επέκταση των ιδιοχρησιμοποιούμενων γραφείων της Εταιρείας. Η εύλογη αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων την 30 Ιουνίου 2024 ανέρχεται σε €15.975.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Απόκτηση θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις και απόκτηση περιουσιακών στοιχείων)

(α) Επιχειρηματικές συνενώσεις

Την 8 Δεκεμβρίου 2023, η Εταιρεία προέβη στην υπογραφή συμβολαίου αγοραπωλησίας με την Ascetico Ltd. (μέλος του Ομίλου Yoda PLC) για την απόκτηση του μεριδίου της τελευταίας στον όμιλο MHV, όπου η Εταιρεία κατείχε την 31 Δεκεμβρίου 2023 το 25%, με την προϋπόθεση της λήψης έγκρισης από την Επιτροπή Προστασίας του Ανταγωνισμού της Κύπρου.

Την 24 Ιανουαρίου 2024, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση επιπρόσθετου ποσοστού 55% στην MHV – Mediterranean Hospitality Venture Plc έναντι συνολικού τιμήματος ονομαστικής αξίας €254.000. Η Εταιρεία κατέχει πλέον το 80% της MHV.

Το καταστατικό της MHV προβλέπει υποχρεωτική πρότασης εξαγοράς μετοχών της μειοψηφίας η οποία τελεί υπό την αίρεση συγκεκριμένων γεγονότων που δεν άπτονται της σφαίρας επιρροής της Εταιρείας και τα οποία θα καθιστούν τη συναλλαγή εφικτή, όπως αναφέρεται στην σημείωση 33.

Η MHV ειδικεύεται στην πολυτελή φιλοξενία μέσω των ακινήτων της και στην ανάπτυξη οικιστικών έργων υψηλής ποιότητας. Αξιοποιώντας τις στρατηγικές συνεργασίες με ένα δίκτυο διακεκριμένων διεθνών φορέων στον τομέα της φιλοξενίας, της εστίασης και της πολυτελούς ένδυσης, η MHV εστιάζει στη δημιουργία ξεχωριστών και ποιοτικών προορισμών.

Στο χαρτοφυλάκιο ξενοδοχείων της, η MHV διαθέτει το Parklane, a Luxury Collection Resort & Spa, Limassol (που περιλαμβάνει το Nammos Limassol, το LPM Restaurant & Bar και τις Park Tower Residences και το The Landmark Nicosia στην Κύπρο. Επιπλέον, το χαρτοφυλάκιο επεκτείνεται στην Ελλάδα με το Nikki Beach Resort και το Porto Paros.

Η εν λόγω απόκτηση ενισχύει σημαντικά την παρουσία της Εταιρείας στον ξενοδοχειακό κλάδο, συμβάλλοντας στην αύξηση του μεγέθους του χαρτοφυλακίου της σε ακίνητη περιουσία στον τομέα της φιλοξενίας.

Η προκύπτουσα υπεραξία συνδέεται σε μεγάλο βαθμό με την εμπειρία και εξειδίκευση της MHV στον ξενοδοχειακό κλάδο και τις συνέργειες που αναμένεται να προκύψουν σε υφιστάμενες και μελλοντικές ξενοδοχειακές μονάδες του Ομίλου. Ο Όμιλος φιλοδοξεί να καταστήσει την MHV την κορυφαία εταιρεία φιλοξενίας υψηλών προδιαγραφών στη Νότια Ευρώπη.

Η απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της επιχειρηματικής συνένωσης. Ως εκ τούτου το σύνολο των μεταβιβασθέντων στοιχείων του ενεργητικού καθώς και το σύνολο των υποχρεώσεων της MHV αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία. Έως την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων οι εύλογες αξίες των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού κατά την ημερομηνία της απόκτησης δεν έχουν οριστικοποιηθεί.

Παρακάτω παρατίθενται λεπτομέρειες για το τίμημα εξαγοράς, τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού κατά την εξαγορά και την υπεραξία που προέκυψε:

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

Τίμημα εξαγοράς

Το τίμημα απόκτησης σε εύλογη αξία αναλύεται ως εξής:

Καταβληθέν τίμημα	145.400
Αναβαλλόμενο τίμημα	82.795
Ενδεχόμενο τίμημα	14.873
Τίμημα απόκτησης σε εύλογη αξία	243.068

Από το καταβληθέν τίμημα ποσό €70.000 είχε δοθεί ως προκαταβολή την 8 Δεκεμβρίου 2023 και περιλαμβανόταν στις Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 11), ποσό €75.400 καταβλήθηκε κατά την ημερομηνία της ολοκλήρωσης της συναλλαγής.

Το αναβαλλόμενο τίμημα (ονομαστικής αξίας €90.000 κατά την ημερομηνία της ολοκλήρωσης της συναλλαγής) θα καταβληθεί σε δόσεις εντός 24 μηνών από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συναλλαγής όπως ορίζεται στη σύμβαση αγοραπωλησίας. Απεικονίζεται σε παρούσα αξία και έχει προεξοφληθεί με το μεσοσταθμικό επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας (2,14% πλέον Euribor 3 μηνών). Μέχρι και την 30 Ιουνίου 2024 έχει καταβληθεί ποσό €10.000.

Το ενδεχόμενο τίμημα (ονομαστικής αξίας €18.600) σχετίζεται με την έκδοση οικοδομικών αδειών στα οικόπεδα του Porto Paros και έχει σταθμιστεί λαμβάνοντας υπόψη την πιθανότητα ολοκλήρωσης σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της διοίκησης. Απεικονίζεται σε παρούσα αξία και έχει προεξοφληθεί με το μεσοσταθμικό επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας (2,14% πλέον Euribor 3 μηνών).

Η παρούσα αξία του αναβαλλόμενου και του ενδεχόμενου τιμήματος την 30 Ιουνίου 2024 ανέρχεται συνολικά σε €90.527, εκ των οποίων ποσό €65.219 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 και ποσό €25.308 στο κονδύλι «Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 (Σημείωση 21).

Κόστη σχετικά με την εξαγορά

Τα έξοδα εξαγοράς έως την 30 Ιουνίου 2024 ανήλθαν σε €497 εκ των οποίων ποσό ύψους €82 αναγνωρίστηκε στα «Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Κατάστασης Αποτελεσμάτων της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 και ποσό €415 είχε αναγνωριστεί στα «Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Αναγνωρισμένα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού κατά την εξαγορά

Στον παρακάτω πίνακα συνοψίζεται η προσωρινή εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της MHV την 24 Ιανουαρίου 2024 η οποία είναι η ημερομηνία απόκτησης:

	24.01.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	362.641
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	800
Επενδύσεις σε ακίνητα	39.000
Αποθέματα Ακινήτων	150.700
Αποθέματα	1.428
Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις	20.778
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10.000
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	30.672
Σύνολο ενεργητικού	616.018

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

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Δανεισμός	134.879
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	24.887
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	15.996
Λοιπά στοιχεία παθητικού	29.182
Σύνολο υποχρεώσεων	204.945
Καθαρά στοιχεία του ενεργητικού που αποκτήθηκαν	411.073

Οι τεχνικές που χρησιμοποιήθηκαν ή θα χρησιμοποιηθούν για την αποτίμηση σε εύλογη αξία των εξαγορασμένων σημαντικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού είναι ίδιες με αυτές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος.

Υπεραξία

Η προκύπτουσα υπεραξία από την εξαγορά της εταιρείας MHV έχει αναγνωρισθεί σε προσωρινή βάση ως ακολούθως:

Συνολικό τίμημα απόκτησης σε εύλογη αξία (55%)	243.068
Εύλογη αξία της υφιστάμενης συμμετοχής (25%)	102.768
Αναλογία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων που αντιστοιχεί σε μη ελέγχουσα συμμετοχή (20%)	82.215
Καθαρά στοιχεία του ενεργητικού που αποκτήθηκαν	(411.073)
Υπεραξία	16.978

Την 30 Ιουνίου 2024 η υπεραξία ποσού €16.978 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Άυλα περιουσιακά στοιχεία και Υπεραξία» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Η λογιστική αξία του προϋπάρχοντος μεριδίου (25%) στην εταιρεία MHV, ανέρχονταν σε €100.989 στις 24 Ιανουαρίου 2024, ενώ η εύλογη αξία του μεριδίου αυτού υπολογίστηκε σε €102.768. Σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων», το κέρδος που προέκυψε από την επαναμέτρηση της εύλογης αξίας του προϋπάρχοντος μεριδίου (25%) στην εταιρεία MHV είναι €1.778 και αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα την 24 Ιανουαρίου 2024. Η μη ελέγχουσα συμμετοχή στην MHV υπολογίστηκε λαμβάνοντας υπόψη το αναλογικό ποσοστό της επί των εύλογων αξιών των καθαρών αποκτηθέντων περιουσιακών στοιχείων κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συναλλαγής.

Η οριστικοποίηση του ύψους της προκύπτουσας υπεραξίας και η επιμέρους κατανομή της για σκοπούς ελέγχου απομείωσης αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός 12 μηνών από την ημερομηνία εξαγοράς της MHV, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων».

Η MHV συνεισέφερε €31.176 στον κύκλο εργασιών του Ομίλου, €18.592 ζημιές περιόδου στα κέρδη περιόδου και €11.075 έσοδα στα λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου από την ημερομηνία εξαγοράς μέχρι και την 30 Ιουνίου 2024.

Την 8 Δεκεμβρίου 2024, ταυτόχρονα με την ανωτέρω συναλλαγή, η MHV υπέγραψε σύμβαση για την μελλοντική πώληση του 30% των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας MHV Bluekey One Single Member S.A. Η συμφωνία περιλαμβάνει επίσης δικαιώματα πώλησης και αγοράς των εν λόγω μετοχών (put and call option) καθώς και ενδεχόμενη καταβολή (earnout), τα οποία εξαρτώνται από την μελλοντική απόδοση της εταιρείας MHV Bluekey One Single Member S.A. Η Εταιρεία αξιολόγησε ότι τα υφιστάμενα δικαιώματα ιδιοκτησίας του Ομίλου επί της MHV Bluekey One Single Member S.A. δεν επηρεάζονται και η συναλλαγή μελλοντικής πώλησης θα αποτυπωθεί με την πραγματοποίησή της με ταυτόχρονη αναγνώριση των λοιπών δικαιωμάτων.

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

(β) Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων

Την 7 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας ΔΕΙΓΜΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Α.Ε. (εφεξής «ΔΕΙΓΜΑ»). Με βάση το από 5.8.2022 Ιδιωτικό Συμφωνητικό-Συμφωνία Εξυγίανσης που είχε υπογραφεί μεταξύ της ΔΕΙΓΜΑ, των πιστωτών της, των πωλητών και της Εταιρείας το τίμημα των μετοχών ανήλθε σε €3 (ποσό σε €). Η ΔΕΙΓΜΑ είχε στην κατοχή της ένα κενό ακίνητο γραφείων και ένα ακίνητο με μεικτή χρήση, κυρίως καταστήματα και γραφεία, εν μέρει μισθωμένα, στην Αθήνα. Την 7 Μαρτίου 2024 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση του μοναδικού μετόχου της ΔΕΙΓΜΑ αποφάσισε την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €20.000 με την έκδοση 6.825.939 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €2,93 έκαστη (ποσό σε €) και το ποσό καταβλήθηκε την 8 Μαρτίου 2024. Βάσει της Συμφωνία Εξυγίανσης η ΔΕΙΓΜΑ την 8 Μαρτίου 2024 πρόβει σε εξόφληση των πιστωτών της και στην απόκτηση, μέσω της υπογραφής πράξης πρόωρης λύσης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης και μεταβίβασης ακινήτου έναντι συνολικού τιμήματος €10.250, ενός εν μέρει μισθωμένου ακινήτου γραφείων και καταστημάτων, το οποίο είναι λειτουργικά συνενωμένο με το ακίνητο μεικτής χρήσης που είχε ήδη στην κατοχή της η εταιρεία. Η εύλογη αξία των ακινήτων της ΔΕΙΓΜΑ την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €21.426 και η λογιστική τους αξία σε €19.841 (Σημείωση 6).

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

07.03.2024

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Επενδύσεις σε ακίνητα	19.841
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	537
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	147
Σύνολο ενεργητικού	20.525
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Λοιπές υποχρεώσεις	(525)
Σύνολο υποχρεώσεων	(525)
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	20.000
Συνολικό τίμημα απόκτησης	20.000

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχές σε θυγατρικές

Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
			30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	Ελλάδα	2018 – 2023	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019 – 2023	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε.	Ελλάδα	2021 – 2023	97,57%	97,57%	97,57%	97,57%
BTR HELLAS Μ.Ι.ΚΕ	Ελλάδα	2018 – 2023	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
BTR HELLAS II Μ.Ι.ΚΕ	Ελλάδα	2019 – 2023	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
WISE ATHANASIA Μ.Ι.ΚΕ	Ελλάδα	2020 – 2023	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
WISE LOUISA Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019 – 2023	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ	Ελλάδα	2018 – 2023	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΑΤΟΙΚΕΙΝ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2022 – 2023	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
IQ HUB Μ.Α.Ε. ⁽¹⁾	Ελλάδα	-	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ΔΕΙΓΜΑ ΕΠΙΕΝΔΥΤΙΚΗ Α.Ε.	Ελλάδα	-	100,00%	-	100,00%	-
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία	2016 – 2023	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%
PNG Properties EAD	Βουλγαρία	2017 – 2023	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
I & B Real Estate EAD	Βουλγαρία	2016 – 2023	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Quadratix Ltd.	Κύπρος	2016 – 2023	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Lasmane Properties Ltd.	Κύπρος	2016 – 2023	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Aphrodite Springs Public Limited	Κύπρος	2015 – 2023	96,22%	96,22%	96,22%	96,22%
CYREIT AIF Variable Investment Company Plc	Κύπρος	2018 – 2023	89,24%	88,23%	89,24%	88,23%
Letimo Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2023	89,24%	88,23%	-	-
Elizano Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2023	89,24%	88,23%	-	-
Consoly Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2023	89,24%	88,23%	-	-
Smooland Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2023	89,24%	88,23%	-	-
Bascot Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2023	89,24%	88,23%	-	-
Nuca Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2023	89,24%	88,23%	-	-
Alomنيا Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2023	89,24%	88,23%	-	-
Kuvena Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2023	89,24%	88,23%	-	-
Azemo Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2023	89,24%	88,23%	-	-
Ravenica Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2023	89,24%	88,23%	-	-
Wiceco Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2023	89,24%	88,23%	-	-
Lancast Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2023	89,24%	88,23%	-	-
Rouena Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2023	89,24%	88,23%	-	-
Vameron Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2023	89,24%	88,23%	-	-
Orleania Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2023	89,24%	88,23%	-	-
Primaco Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2023	89,24%	88,23%	-	-
Arleta Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2023	89,24%	88,23%	-	-
Panphila Investments Limited	Κύπρος	2021 – 2023	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
MHV - Mediterranean Hospitality Venture Plc	Κύπρος	2021 – 2023	80,00%	-	80,00%	-
The Cyprus Tourism Development Company Limited ⁽⁴⁾	Κύπρος	2022 – 2023	80,00%	-	-	-
Parklane Hotels Limited ⁽⁴⁾	Κύπρος	2022 – 2023	80,00%	-	-	-
Stromay Holdings Limited ⁽⁴⁾	Κύπρος	2022 – 2023	80,00%	-	-	-
Porto Heli Hotel & Marina S.A. ⁽⁴⁾	Ελλάδα	2018 – 2023	80,00%	-	-	-
MHV Bluekey One Single Member S.A. ⁽⁴⁾	Ελλάδα	2021 – 2023	80,00%	-	-	-
Nash S.r.l.	Ιταλία	2016 – 2023	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF ⁽¹⁾	Λουξεμβούργο	-	80,48%	80,43%	80,48%	80,43%
Picasso Fund ⁽³⁾	Ιταλία	2016 – 2023	80,48%	80,43%	-	-
Euclide S.r.l. ⁽³⁾	Ιταλία	2016 – 2023	80,48%	80,43%	-	-

⁽¹⁾ Η Εταιρεία κατέχει το 80,48% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF που αντιστοιχεί στο 47,87% των οικονομικών δικαιωμάτων της εν λόγω εταιρείας.

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

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

⁽⁴⁾ Οι εν λόγω εταιρείες είναι 100% θυγατρικές της εταιρείας MHV.

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

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι χρήσεις 2016 έως 2022 της εταιρείας Καρόλου έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2023 δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Η χρήση 2022 των εταιρειών BTR HELLAS M.IKE, BTR HELLAS II M.IKE, WISE ATHANASIA M.IKE, WISE LOUISA M.A.E. ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.ΙΚΕ έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2023 δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Η χρήση 2021 και 2022 της εταιρείας MHV Bluekey One Single Member S.A. έχει ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2023 δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της εταιρείας Porto Heli Hotel & Marina S.A. για τις χρήσεις 2021 – 2023, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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

Παρατίθεται ανάλυση του κόστους των συμμετοχών της Εταιρείας σε θυγατρικές όπως αυτό παρουσιάζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2024 και την 31 Δεκεμβρίου 2023:

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

Κόστος Συμμετοχών	30.06.2024	31.12.2023
Nash S.r.L.	45.390	45.390
Egnatia Properties S.A.	20	20
Quadratrix Ltd.	10.802	10.802
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	7.947	7.947
Lasmane Properties Ltd.	16.940	16.440
I & B Real Estate EAD	40.142	40.142
Aphrodite Springs Public Limited	12.258	12.258
CYREIT AIF Variable Investment Company Plc	140.437	140.437
MHV – Mediterranean Hospitality Venture Plc	300.972	-
Panphila Investments Limited	26.500	24.250
CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF	60.138	61.138
ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε.	6.878	6.878
ΔΕΙΓΜΑ Επενδυτική Α.Ε.	20.000	-
ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΑΤΟΙΚΕΙΝ Μ.Α.Ε.	8.135	7.985
BTR HELLAS Μ.Ι.ΚΕ	11.913	9.193
BTR HELLAS II Μ.Ι.ΚΕ	1.486	1.416
WISE ATHANASIA Μ.Ι.ΚΕ	6.591	6.591
WISE LOUISA Μ.Α.Ε.	9.346	7.046
ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ	4.120	4.120
Σύνολο	730.015	402.053

Την 24 Ιανουαρίου 2024, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση επιπρόσθετου ποσοστού 55% στην MHV – Mediterranean Hospitality Venture Plc, επομένως την 30 Ιουνίου 2024 αποτελεί συμμετοχή σε θυγατρική (Σημείωση 8).

Την 7 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας ΔΕΙΓΜΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Α.Ε.(εφεξής «ΔΕΙΓΜΑ») (Σημείωση 8). Με βάση το από 5.8.2022 Ιδιωτικό Συμφωνητικό-Συμφωνία Εξυγίανσης που είχε υπογραφεί μεταξύ της ΔΕΙΓΜΑ, των πιστωτών της, των πωλητών και της Εταιρείας το τίμημα των μετοχών ανήλθε σε €3 (ποσό σε €). Η ΔΕΙΓΜΑ είχε στην κατοχή της ένα κενό ακίνητο γραφείων και ένα ακίνητο με μεικτή χρήση, κυρίως καταστήματα και γραφεία, εν μέρει μισθωμένα, στην Αθήνα. Την 7 Μαρτίου 2024 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση του μοναδικού μετόχου της ΔΕΙΓΜΑ αποφάσισε την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €20.000 με την έκδοση 6.825.939 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €2,93 έκαστη (ποσό σε €) και το ποσό καταβλήθηκε την 8 Μαρτίου 2024. Βάσει της Συμφωνία Εξυγίανσης η ΔΕΙΓΜΑ την 8 Μαρτίου 2024 προέβει σε εξόφληση των πιστωτών της και στην απόκτηση, μέσω της υπογραφής πράξης πρόωρης λύσης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης και μεταβίβασης ακινήτου έναντι συνολικού τιμήματος €10.250, ενός εν μέρει μισθωμένου ακινήτου γραφείων και καταστημάτων, το οποίο είναι λειτουργικά συνενωμένο με το ακίνητο μεικτής χρήσης που είχε ήδη στην κατοχή της η εταιρεία. Η εύλογη αξία των ακινήτων της ΔΕΙΓΜΑ την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €21.426 και η λογιστική τους αξία σε €19.841 (Σημείωση 6).

Την 20 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία εισέφερε κεφάλαιο ποσού €5.800 στη θυγατρική εταιρεία CI Global, με αποτέλεσμα το ποσοστό της Εταιρείας στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF να ανέλθει σε 80,48% που αντιστοιχεί στο 47,87% των οικονομικών δικαιωμάτων της εν λόγω εταιρείας.

Την 26 Μαρτίου 2024 η Έκτακτη Συνέλευση των Εταίρων της Μονοπρόσωπης Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής εταιρείας BTR HELLAS II Μ.Ι.ΚΕ αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου της κατά €70 με την έκδοση 7.000 νέων εταιρικών μεριδίων ονομαστικής αξίας €10 το καθένα (ποσό σε €).

Την 17 Απριλίου 2024 ο μοναδικός μέτοχος της εταιρείας Panphila Investments Limited αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €2.250 με την έκδοση 2.250.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €).

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

Την 18 Απριλίου 2024 η θυγατρική εταιρεία CYREIT με έδρα την Κύπρο προέβη στην πώληση της συμμετοχής της στην εταιρεία Vanemar Properties Ltd., ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου κέντρου αποθήκευσης και διανομής στην Λευκωσία, έναντι τιμήματος €2.000. Η εταιρεία είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2023. Η λογιστική αξία του ακινήτου την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €2.025.

Την 30 Απριλίου 2024 η θυγατρική εταιρεία CYREIT με έδρα την Κύπρο προέβη στην πώληση της συμμετοχής της στην εταιρεία Allodica Properties Ltd., ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου γραφειακών χώρων και καταστημάτων στην Πάφο, έναντι τιμήματος €2.404. Η λογιστική αξία του ακινήτου την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €2.321.

Την 15 Μαΐου 2024 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας Lasmane Properties Ltd. αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου της κατά €500 με την έκδοση 500.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €).

Την 10 Ιουνίου 2024 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας WISE LUISA M.A.E. αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου της κατά €2.300 με την έκδοση 230.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €10 εκάστης (ποσό σε €).

Την 10 Ιουνίου 2024 η Έκτακτη Συνέλευση των Εταίρων της Μονοπρόσωπης Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής εταιρείας BTR HELLAS M.IKE αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου της κατά €2.720 με την έκδοση 272.000 νέων εταιρικών μεριδίων ονομαστικής αξίας €10,00 το καθένα (ποσό σε €).

Την 10 Ιουνίου 2024 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας Σύγχρονο Κατοικείν M.A.E. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €150 με την έκδοση 150.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €).

Την 30 Ιουνίου 2024 η Εταιρεία αναγνώρισε απομείωση του κόστους της συμμετοχής στην εταιρεία CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF ποσού €6.800 καθώς η λογιστική της αξία υπερέβαινε την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία της.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες

Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
			30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
ΕΠ Χανίων Α.Ε.	Ελλάδα	2018 – 2023	-	40%	-	40%
RINASCITA Α.Ε.	Ελλάδα	2018 – 2023	90%	90%	90%	90%
PIRAEUS TOWER Α.Ε.	Ελλάδα	2020 – 2023	30%	30%	30%	30%
MHV Mediterranean Hospitality Venture Plc	Κύπρος	-	-	25%	-	25%
OURANIA Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε.	Ελλάδα	2020 – 2023	35%	35%	35%	35%
V TOURISM Α.Ε.	Ελλάδα	2018 – 2023	49%	49%	49%	49%
Five Lakes Fund	Ιταλία	-	75%	75%	75%	75%

Αξία Συμμετοχών	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
RINASCITA Α.Ε.	10.352	9.603	10.253	9.603
PIRAEUS TOWER Α.Ε.	9.723	9.149	7.235	7.235
MHV Mediterranean Hospitality Venture Plc	-	100.990	-	57.903
OURANIA Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε.	8.071	6.680	5.980	5.980
V TOURISM Α.Ε.	6.988	6.754	6.368	5.730
Five Lakes Fund	34.951	28.062	41.249	27.487
Σύνολο	70.085	161.238	71.085	113.938

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

Την 24 Ιανουαρίου 2024, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση επιπρόσθετου ποσοστού 55% στην MHV, επομένως η MHV αποτελεί πλέον συμμετοχή σε θυγατρική (Σημείωση 9).

Την 30 Ιανουαρίου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση των μετοχών της κοινοπραξίας ΕΠ Χανίων Α.Ε., η οποία είχε ταξινομηθεί στα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023. Το συνολικό τίμημα ανήλθε σε €6.782, λαμβανομένων υπόψη των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων της εταιρείας, ενώ το τίμημα που αναλογεί στην Εταιρεία, κατ' αναλογία της συμμετοχής της στην ΕΠ Χανίων Α.Ε. ανέρχεται σε €2.713.

Εντός του Α' εξαμήνου 2024 η Εταιρεία προχώρησε σε 2 αυξήσεις του εταιρικού κεφαλαίου της εταιρείας Five Lakes Fund συνολικού ποσού €18.350. Η Εταιρεία, κατά την αναλογία της συμμετοχής της, εισέφερε ποσό €13.763.

Την 19 Απριλίου 2024 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας V TOURISM Α.Ε. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €1.302 με την έκδοση 1.900 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €50 εκάστη (ποσό σε €) και σε τιμή διάθεσης €685 εκάστη (ποσό σε €). Η Εταιρεία, κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της V TOURISM Α.Ε. κατέβαλε ποσό €638.

Την 30 Ιουνίου 2024 η Εταιρεία αντιλόγησε την απομείωση του κόστους της συμμετοχής στην εταιρεία RINASCITA Α.Ε. ποσού €650, η οποία είχε αναγνωριστεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023, καθώς η εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία της υπερέβαινε την λογιστική της αξία.

Κατά την 30 Ιουνίου 2024 σε επίπεδο Ομίλου προέκυψε ζημιά από το αποτέλεσμα των συμμετοχών σε κοινοπραξίες συνολικού ποσού €3.365 ως ακολούθως:

- Κέρδος ποσού €574 από την PIRAEUS TOWER Α.Ε.
- Κέρδος ποσού €749 από την RINASCITA Α.Ε.
- Κέρδος ποσού €1.391 από την OURANIA Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε.
- Ζημιά ποσού €5.776 από την Five Lakes Fund
- Ζημιά ποσού €262 από την V TOURSIM Α.Ε.
- Ζημιά ποσού €41 από την ΕΠ Χανίων Α.Ε.

Επιπλέον στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 καταχωρήθηκαν λοιπά εισοδήματα από τις συμμετοχές στις κοινοπραξίες V Tourism (€142) και Five Lakes (€1.097) συνολικού ποσού €1.239. Το ποσό αυτό προέρχεται κυρίως από την επιμέτρηση των πάγιων περιουσιακών στοιχείων που ανήκουν στις κοινοπραξίες σε εύλογη αξία.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις

Η μείωση των λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων του Ομίλου και της Εταιρείας αφορά κυρίως στην προκαταβολή ποσού €70.000 που είχε κατέβαλε η Εταιρεία στο πλαίσιο της υπογραφής της σύμβασης για την απόκτηση επιπρόσθετου 55% μετοχών στην MHV, καθώς η απόκτηση ολοκληρώθηκε την 24 Ιανουαρίου 2024 (Σημείωση 8). Επιπλέον την 31 Δεκεμβρίου 2023 στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις περιλαμβάνεται ποσό €23.465 που έχει καταβάλει η εταιρεία Panphila Investments Ltd. για την απόκτηση ενός υπό ανάπτυξη πύργου γραφείων από την εταιρεία «The Cyprus Tourism Development Company Ltd.» 100% θυγατρική της MHV, καθώς έως την 24 Ιανουαρίου 2024 η MHV ήταν συμμετοχή σε κοινοπραξία.

Την 30 Ιουνίου 2024 στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται δεσμευμένο ποσό €9.274 (31 Δεκεμβρίου 2023: €5.700) αναφορικά με τρέχουσες δικαστικές ενέργειες. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι η έκβαση των υποθέσεων θα είναι θετική.

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

Την 30 Ιουνίου 2024 στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €7.318 που αφορά σε ποσό που καταβλήθηκε από την Εταιρεία στην ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε., έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, ώστε η ΘΡΙΑΣΕΥΣ να ολοκληρώσει την απόκτηση των οικοπέδων (Σημείωση 6 και Σημείωση 33). Η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θα ολοκληρωθεί τον Δεκέμβριο 2024. Επίσης, στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται ποσά €1.575 και €1.320 που αφορούν σε ποσά που καταβλήθηκαν από την Εταιρεία στις κοινοπραξίες ΟΥΡΑΝΙΑ Επενδυτική Α.Ε. και Pigeus Tower, αντίστοιχα, έναντι αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου, στο πλαίσιο της ανάπτυξης των ακινήτων τους. Οι αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου θα ολοκληρωθούν τον Δεκέμβριο 2024.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Εμπορικές απαιτήσεις	31.604	20.486	16.042	11.333
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 32)	3	10	3	10
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	1.342	4.733	515	3.773
Προπληρωθέντα έξοδα	11.816	6.091	4.675	4.501
Λοιπές απαιτήσεις	5.329	10.119	318	8.473
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 32)	73	4	6.894	5.994
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(3.385)	(4.539)	(843)	(908)
Σύνολο	46.782	36.904	27.604	33.176

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 κέρδος € 269 για τον Όμιλο και κέρδος €65 για την Εταιρεία για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024. Τα εν λόγω ποσά περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2024.

Την 30 Ιουνίου 2024 στις εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €5.606 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση ακινήτων επένδυσης της Εταιρείας που ολοκληρώθηκαν εντός της χρήσης 2023 και ποσό €907 το οποίο αφορά στην πώληση της κοινοπραξίας ΕΠ Χανίων. Επίσης περιλαμβάνεται και ποσό €1.250 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση της εταιρείας Prodea Immobiliare τον Δεκέμβριο του 2023.

Στις λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2023 περιλαμβάνεται συνολικό ποσό €7.122 το οποίο αφορά: α) δάνειο και δεδουλευμένους τόκους, συνολικού ποσού €5.670, το οποίο μεταβιβάστηκε κατά την πώληση του 15% της συμμετοχής της Εταιρείας στην Aphrodite Hills Report Limited την 11 Αυγούστου 2021 και β) υπολειπόμενο τίμημα από την πώληση του 15% της συμμετοχής της Εταιρείας στην Aphrodite Hills Report Limited ποσού €1.452. Το συνολικό ποσό των €7.122 εισπράχθηκε την 5 Απριλίου 2024.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Αποθέματα Ακινήτων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Οικόπεδο υπό ανάπτυξη (κόστος)	96.175	4.517	4.575	4.517
Οικιστικά ακίνητα υπό ανάπτυξη (χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας)	43.616	24.119	-	-
Οικιστικά ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση (χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας)	30.800	-	-	-
Σύνολο	170.591	28.636	4.575	4.517

Την 24 Ιανουαρίου 2024, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση επιπρόσθετου ποσοστού 55% στην MHV (Σημείωση 8). Η αξία των αποθεμάτων ακινήτων κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €150.700, και αφορούσε ένα πύργο κατοικιών (Parklane Park Tower I), ένα υπό ανάπτυξη πύργο κατοικιών (Landmark Residential Tower) και ένα υπό ανάπτυξη οικόπεδο (Parklane East and West Towers).

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

Την 30 Ιουνίου 2024 ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει έσοδα €13.629 από την πώληση μέρους των αποθεμάτων ακινήτων (υπό κατασκευή και διαθέσιμα προς πώληση). Το κόστος από την πώληση των 23 ακινήτων ανερχόταν σε €11.805 και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024.

Παρατίθεται κατωτέρω η κίνηση των αποθεμάτων ακινήτων:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης	28.636	16.627	4.517	4.517
Αποκτήσεις μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων (Σημείωση 8)	150.700	-	-	-
Αποκτήσεις	-	7.581	-	-
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες	6.905	7.768	58	-
Απομειώσεις	(3.845)	(216)	-	-
Πωλήσεις	(11.805)	(3.124)	-	-
Υπόλοιπο λήξης	170.591	28.636	4.575	4.517

Η απομείωση αποθεμάτων ακινήτων για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 ανήλθε σε €3.845 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με οικιστικά ακίνητα υπό ανάπτυξη αναφέρονται στη Σημείωση 20.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Ταμείο	570	5	2	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	107.936	198.179	33.565	164.655
Σύνολο	108.506	198.184	33.567	164.656

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

Την 30 Ιουνίου 2024 στις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται δεσμευμένα ποσά ύψους €12.348 και €2.347, αντίστοιχα, (31 Δεκεμβρίου 2023: €13.116 για τον Όμιλο και €7.388 για την Εταιρεία, αντίστοιχα) σύμφωνα με τα οριζόμενα σε δανειακές συμβάσεις.

Συμφωνία με κατάσταση ταμειακών ροών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Ταμείο	570	5	2	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	107.936	198.179	33.565	164.655
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα σχετιζόμενα με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	548	449	-	-
Σύνολο	109.054	198.633	33.567	164.656

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Διακρατούμενα προς Πώληση Στοιχεία Ενεργητικού

Τα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού την 30 Ιουνίου 2024 περιλαμβάνουν 32 ακίνητα της Εταιρείας, τις εταιρείες Azemo Properties Ltd., Rouena Properties Ltd. και Primaco Properties Ltd., 100% θυγατρικές της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company Plc, ένα ακίνητο της θυγατρικής Picasso Fund και τη θυγατρική Μιλόρα Α.Ε. Την 31 Δεκεμβρίου 2023 τα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού περιλαμβάνουν 63 ακίνητα της Εταιρείας, τις εταιρείες Vanemar Properties Ltd. και Azemo Properties Ltd., 100% θυγατρικές της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company Plc, 2 ακίνητα της θυγατρικής Picasso Fund, τη θυγατρική Μιλόρα Α.Ε. και τη συμμετοχή σε κοινοπραξία ΕΠ Χανίων Α.Ε.

Την 24 Οκτωβρίου 2022 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την πώληση 49 ακινήτων της Εταιρείας στην Ελλάδα και για την πώληση της εταιρείας Μιλόρα Α.Ε. Τα ακίνητα είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση και η πώληση τους είναι πολύ πιθανή, επομένως ταξινομήθηκαν ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία. Έως την 30 Ιουνίου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση 17 εκ των 49 ακινήτων, ενώ 3 ακίνητα έπαψαν να ταξινομούνται ως διακρατούμενα προς πώληση, δύο εντός της χρήσης 2023 και ένα εντός του πρώτου εξαμήνου 2024 εύλογης αξίας €208 (Σημείωση 6), καθώς δεν πληρούν τα κριτήρια του IFRS 5. Τα υπόλοιπα 29 ακίνητα συνεχίζουν να ταξινομούνται ως διακρατούμενα προς πώληση καθώς η Διοίκηση της Εταιρείας παραμένει δεσμευμένη στο πρόγραμμα για την πώληση τους. Μεταγενέστερα της 30 Ιουνίου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση 5 εκ των ανωτέρω ακινήτων (Σημείωση 33). Η εύλογη αξία των 29 ακινήτων της Εταιρείας τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση ανέρχεται την 30 Ιουνίου 2024 σε €15.537 ενώ την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανερχόταν σε €16.239. Η εύλογη αξία του ακινήτου της Μιλόρα Α.Ε. την 30 Ιουνίου 2024 ανέρχεται σε €1.864 ενώ την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανερχόταν σε €1.853.

Την 11 Μαΐου 2023 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την πώληση των εταιρειών Vanemar Properties Ltd., Threefield Properties Ltd. και Azemo Properties Ltd., 100% θυγατρικές της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company. Η εταιρεία Threefield Properties Ltd. πωλήθηκε εντός της χρήσης 2023 και η εταιρεία Vanemar Properties Ltd. την 18 Απριλίου 2024 (Σημείωση 6 και 9). Η εύλογη αξία του ακινήτου της εταιρείας Azemo Properties Ltd. την 30 Ιουνίου 2024 ανέρχεται σε €2.496 ενώ την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανερχόταν σε €2.488. Η πώληση της εταιρείας ολοκληρώθηκε μεταγενέστερα της 30 Ιουνίου 2024 (Σημείωση 33).

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

Την 22 Ιουνίου 2023 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την πώληση 43 ακινήτων της Εταιρείας στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. Από τα συνολικά ακίνητα, 23 πουλήθηκαν εντός της χρήσης 2023 ενώ 18 ακίνητα πουλήθηκαν την 7 Φεβρουαρίου 2024 (Σημείωση 6). Την 30 Ιουνίου 2024 δύο ακίνητα είναι ταξινομημένα ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 30 Ιουνίου 2024, εύλογης αξίας €4.285 (31 Δεκεμβρίου 2023: €4.244). Η πώληση τους ενός εκ των δύο ακινήτων ολοκληρώθηκε μεταγενέστερα της 30 Ιουνίου 2024 (Σημείωση 33).

Την 14 Νοεμβρίου 2023 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την πώληση ενός ακινήτου της στο Ναύπλιο. Το ακίνητο είναι διαθέσιμο για άμεση πώληση και η πώληση του είναι πολύ πιθανή, επομένως ταξινομήθηκε ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο. Η εύλογη αξία τους την 30 Ιουνίου 2024 ανέρχεται σε €3.391 ενώ η εύλογη αξία του την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανερχόταν σε €3.421.

Την 25 Οκτωβρίου 2023 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την πώληση ενός ακινήτου της θυγατρικής Picasso Fund επί της οδού Via Cernaia 16-18, στη Ρώμη, Ιταλία. Το ακίνητο είναι διαθέσιμο για άμεση πώληση και η πώληση του είναι πολύ πιθανή, επομένως ταξινομήθηκε ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο. Η εύλογη αξία του την 30 Ιουνίου 2024 ανέρχεται σε €960 ενώ την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανερχόταν σε €965.

Την 13 Απριλίου 2024 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την πώληση των εταιρειών Rouena Properties Ltd. και Allodica Properties Ltd., 100% θυγατρικές της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company. Η πώληση της Allodica Properties Ltd. ολοκληρώθηκε την 30 Απριλίου 2024 (Σημείωση 6 και 9). Η εταιρεία Rouena Propertied Ltd. ταξινομήθηκε ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 καθώς είναι διαθέσιμη για άμεση πώληση και η πώληση της είναι πολύ πιθανή. Η εύλογη αξία του ακινήτου της εταιρείας Rouena Properties Ltd. την 30 Ιουνίου 2024 ανέρχεται σε €1.991. Η πώληση της εταιρείας ολοκληρώθηκε μεταγενέστερα της 30 Ιουνίου 2024 (Σημείωση 33).

Την 21 Ιουνίου 2024 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την πώληση της εταιρείας Primaco Properties Ltd., 100% θυγατρική της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company. Η εταιρεία ταξινομήθηκε ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 καθώς είναι διαθέσιμη για άμεση πώληση και η πώληση της είναι πολύ πιθανή. Η εύλογη αξία του ακινήτου της εταιρείας Primaco Properties Ltd. την 30 Ιουνίου 2024 ανέρχεται σε €1.466. Η πώληση της εταιρείας ολοκληρώθηκε μεταγενέστερα της 30 Ιουνίου 2024 (Σημείωση 33).

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

Κίνηση εύλογης αξίας ακινήτων διακρατούμενων προς πώληση

	Όμιλος	Εταιρεία
	30.06.2024	30.06.2024
Υπόλοιπο έναρξης	101.635	84.004
Προσθήκες:		
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές	29	15
- Πώληση ακινήτων διακρατούμενων προς πώληση	(72.217)	(59.892)
- Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης (Σημείωση 6)	(208)	(208)
- Μεταφορά από ακίνητα επένδυσης	3.457	-
Καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των ακινήτων διακρατούμενων προς πώληση στην εύλογη αξία	(706)	(706)
Υπόλοιπο λήξης	31.990	23.213

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

Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού

	Όμιλος	
	30.06.2024	31.12.2023
Εύλογη αξία ακινήτων της Εταιρείας	23.213	84.004
Εύλογη αξία ακινήτων της θυγατρικής Picasso Fund	960	11.265
Συμμετοχή σε κοινοπραξία ΕΠ Χανίων Α.Ε.	-	1.794
Στοιχεία ενεργητικού Μιλόρα Α.Ε.	2.072	2.023
Στοιχεία ενεργητικού εταιρειών της θυγατρικής CYREIT	6.342	4.835
Σύνολο	32.587	103.921

	Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023
Εύλογη αξία ακινήτων της Εταιρείας	23.213	84.004
Κόστος συμμετοχής στη Μιλόρα Α.Ε.	1.558	1.558
Κόστος συμμετοχής στη ΕΠ ΧΑΝΙΩΝ Α.Ε.	-	1.262
Σύνολο	24.771	86.824

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

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των ακινήτων τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 30 Ιουνίου 2024:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	14.123	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ρών (DCF)	84	8,22% - 10,65%	6,50% - 8,75%
Ελλάδα	Τραπεζικά Καταστήματα	8.400	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	41	8,36% - 9,42%	6,50% - 7,50%
Ελλάδα	Γραφεία	2.416	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	17	8,75% - 10,15%	7,00% - 8,25%
Ελλάδα	Λοιπά	138	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	2	10,15%	8,25%
Ιταλία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	960	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	5	7,30%	5,80%
Κύπρος	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	1.991	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	10	7,65%	5,75%
Κύπρος	Αποθηκευτικοί χώροι	3.962	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	22	7,60% - 8,48%	5,70% - 6,50%
		31.990				

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των ακινήτων τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31 Δεκεμβρίου 2023:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	20.958	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ρών (DCF)	124	8,22% - 10,65%	6,50% - 8,75%
Ελλάδα	Τραπεζικά Καταστήματα	50.203	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	218	8,40% - 9,83%	6,50% - 8,00%
Ελλάδα	Γραφεία	14.189	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	97	8,75% - 10,15%	7,00% - 8,25%
Ελλάδα	Λοιπά	507	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	4	9,65% - 10,15%	7,75% - 8,25%
Ιταλία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	965	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	5	7,75%	5,80%
Ιταλία	Γραφεία	10.300	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	117	8,70%	6,05%
Κύπρος	Αποθηκευτικοί χώροι	2.488	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	14	8,25% - 8,29%	6,25%
Κύπρος	Λοιπά	2.025	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	10	8,00%	6,00%
		101.635				

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

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2024 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €1.079 χαμηλότερη ή €1.198 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2024 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €1.233 χαμηλότερη ή €1.537 υψηλότερη, αντίστοιχα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα

	Όμιλος 30.06.2024	
	Ονομαστική αξία	Εύλογη Αξία Απαιτήσεις
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω συνολικών εισοδημάτων	169.484	1.272
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω αποτελεσμάτων	750.000	7.578
Σύνολο	919.484	8.850
	Εταιρεία 30.06.2024	
	Ονομαστική αξία	Εύλογη Αξία Απαιτήσεις
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω αποτελεσμάτων	750.000	7.578
Σύνολο	750.000	7.578
	Όμιλος 31.12.2023	
	Ονομαστική αξία	Εύλογη Αξία Απαιτήσεις
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω συνολικών εισοδημάτων	171.234	2.546
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω αποτελεσμάτων	400.000	5.306
Σύνολο	571.234	7.852
	Εταιρεία 31.12.2023	
	Ονομαστική αξία	Εύλογη Αξία Απαιτήσεις
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω αποτελεσμάτων	400.000	5.306
Σύνολο	400.000	5.306

Την 24 Ιανουαρίου 2024 η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη σύμβασης αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate cap) για ποσό €350.000, διάρκειας ενός έτους, για σκοπούς αντιστάθμισης κινδύνου ταμειακών ροών, λόγω της έκθεσης του Ομίλου στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου, αναφορικά με τα ομολογιακά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου.

Για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024, ο Όμιλος από τις αποτελεσματικές σχέσεις αντιστάθμισης αναγνώρισε απευθείας στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Λοιπών Εισοδημάτων ζημιά επί των παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων ποσού €384 το οποίο οφείλεται στην επιμέτρηση στην εύλογη αξία του παραγώγου χρηματοπιστωτικού μέσου την 30 Ιουνίου 2024, από την οποία προέκυψε ζημιά ποσού €1.274, και στην μεταφορά ποσού €890 από την Κατάσταση Λοιπών Εισοδημάτων στο κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων του Ομίλου που αφορά την τμηματική αναγνώριση των εξόδων έκδοσης των παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων. Εντός της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 ο Όμιλος εισέπραξε ποσό €1.739 από τις αποτελεσματικές σχέσεις αντιστάθμισης το οποίο μεταφέρθηκε από την Ενδιάμεση

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

Συνοπτική Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων στο κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Κατάστασης Αποτελεσμάτων του Ομίλου.

Επιπλέον, η επίπτωση στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 από τις αναποτελεσματικές σχέσεις αντιστάθμισης ανήλθε σε €1.162 για τον Όμιλο και την Εταιρεία και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων».

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Μετοχικό Κεφάλαιο και Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο

	Αριθμός Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Όμιλος	Εταιρεία
			Υπέρ το άρτιο	
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023	255.494.534	692.390	15.890	15.970

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 30 Ιουνίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023 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 18: Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Τακτικό αποθεματικό	48.653	43.912	46.591	42.226
Ειδικό αποθεματικό	196.911	227.335	196.911	227.335
Αποθεματικά αναπροσαρμογής	819	31.308	214	214
Λοιπά αποθεματικά	10.312	1.024	(15)	8
Σύνολο	256.695	303.579	243.701	269.783

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 €196.911 την 30 Ιουνίου 2024 (€227.335 την 31 Δεκεμβρίου 2023) 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. Ποσό €30.424 μεταφέρθηκε από το ειδικό αποθεματικό στα κέρδη εις νέον στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ιδίων Κεφαλαίων του Ομίλου και της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2024 και αφορά τη διαφορά μεταξύ της εύλογης και της φορολογικής αξίας των ακινήτων που είχαν εισφερθεί από την ΕΤΕ και τα οποία πουλήθηκαν εντός του πρώτου εξαμήνου 2024.

Ποσό €28.617 μεταφέρθηκε από τα αποθεματικά προσαρμογής στα κέρδη εις νέον στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ιδίων Κεφαλαίων του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2024 λόγω της απόκτησης του επιπλέον ποσοστού 55% στην MHV (Σημείωση 8).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Μη ελέγχουσες συμμετοχές

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του Ομίλου ανέρχονται την 30 Ιουνίου 2024 σε €166.088 (31 Δεκεμβρίου 2023: €93.129) και προέρχονται από τις εταιρείες Aphrodite Springs Public Limited (ASPL), CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (CYREIT), CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF (CI Global), MHV - Mediterranean Hospitality Venture Plc (MHV) και ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε.

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

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές αντιπροσωπεύουν το 3,78% επί των ιδίων κεφαλαίων της ASPL, το 10,76% επί των ιδίων κεφαλαίων της CYREIT, το 52,13% επί των ιδίων κεφαλαίων της CI Global, 20% επί των ιδίων κεφαλαίων της MHV και το 2,43% της ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε..

Την 31 Δεκεμβρίου 2023 στις μη ελέγχουσες συμμετοχές περιλαμβάνονται οι εταιρείες Aphrodite Springs Public Limited (ASPL), CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (CYREIT), CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF (CI Global) και ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές αντιπροσωπεύουν το 3,78% επί των ιδίων κεφαλαίων της ASPL, το 11,77% επί των ιδίων κεφαλαίων της CYREIT, το 53,8% επί των ιδίων κεφαλαίων της CI Global και το 2,43% της ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε.

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

Συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης 30 Ιουνίου 2024	CYREIT	CI Global	MHV	Λοιπές εταιρείες	Σύνολο
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	153.419	268.113	423.877	28.968	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	26.448	23.648	189.825	1.929	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(219)	(776)	(151.625)	(642)	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(1.611)	(165.358)	(58.522)	(7.640)	
Ίδια κεφάλαια	178.037	125.627	403.555	22.615	
Ίδια κεφάλαια που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	19.157	65.490	80.711	730	166.088

Συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης 31 Δεκεμβρίου 2023	CYREIT	CI Global	Λοιπές εταιρείες	Σύνολο
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	159.041	293.184	23.575	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	26.391	19.483	491	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(285)	(721)	(853)	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(5.197)	(179.613)	(100)	
Ίδια κεφάλαια	179.950	132.333	23.113	
Ίδια κεφάλαια που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	21.180	71.195	754	93.129

Συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2024	CYREIT	CI Global	MHV	Λοιπές εταιρείες
Κύκλος Εργασιών	4.544	9.369	31.177	-
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου	3.144	(13.479)	(18.592)	(497)
Κέρδη (Ζημίες) περιόδου που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	338	(7.027)	(3.718)	(24)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	(384)	11.075	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	(200)	2.215	-
Μερίσματα πληρωθέντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	766	-	-	-

Συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2023	CYREIT	CI Global	Λοιπές εταιρείες
Κύκλος Εργασιών	4.724	10.474	458
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου	2.184	(7.985)	(5.437)
Κέρδη (Ζημίες) περιόδου που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	257	(4.296)	(218)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	1.354	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	728	-
Μερίσματα πληρωθέντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	72	-	-

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

Συνοπτική κατάσταση ταμειακών ροών για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2024	CYREIT	CI Global	MHV	Λοιπές εταιρείες
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) λειτουργικές δραστηριότητες	1.539	(1.084)	2.495	7.493
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες	4.245	13.333	19.682	(6.098)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(8.564)	(5.890)	(2.942)	-
Καθαρή αύξηση/(μείωση) διαθεσίμων και ταμειακών ισοδύναμων	(2.780)	6.359	19.235	1.395

Συνοπτική κατάσταση ταμειακών ροών για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2023	CYREIT	CI Global	Λοιπές εταιρείες
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) λειτουργικές δραστηριότητες	2.446	(897)	(136)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες	(269)	501	(53)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(614)	(2.451)	9
Καθαρή αύξηση/(μείωση) διαθεσίμων και ταμειακών ισοδύναμων	1.563	(2.847)	(180)

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: 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.

Σημειώνεται ότι ο Όμιλος έχει συνάψει συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate caps) για σκοπούς αντιστάθμισης κινδύνου ταμειακών ροών, λόγω της έκθεσης του Ομίλου στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου, αναφορικά με τα ομολογιακά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου (Σημείωση 16).

Την 30 Ιουνίου 2024 το υπόλοιπο του «πράσινου» ομολογιακού δανείου ανερχόταν σε €300.000 (31 Δεκεμβρίου 2023: €300.000) και η εύλογη αξία του σε €271.860 (31 Δεκεμβρίου 2023: €262.500).

Την 22 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη ομολογιακού δανείου ποσού έως €250.000 με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. Το δάνειο είναι διάρκειας 7 ετών με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 1,90% ετησίως. Το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων και για την εξυπηρέτηση γενικών επιχειρηματικών αναγκών της Εταιρείας. Την 28 Μαρτίου 2024 εκταμιεύθηκε ποσό €180.000 εκ των οποίων ποσό €160.241 χρησιμοποιήθηκε την ίδια μέρα για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων, ενώ την 7 Ιουνίου 2024 εκταμιεύθηκε επιπλέον ποσό €25.000.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Μακροπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	1.096.005	944.913	1.096.005	944.913
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	117.414	16.705	-	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	1.213.419	961.618	1.096.005	944.913
Βραχυπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	11.595	174.635	7.250	173.635
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	194.426	191.526	-	-
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	206.021	366.161	7.250	173.635
Σύνολο	1.419.440	1.327.779	1.103.255	1.118.548

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

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 30 Ιουνίου 2024 ποσό €4.997, το οποίο αφορά σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων (31 Δεκεμβρίου 2023: ποσό €6.346 για τον Όμιλο και την Εταιρεία) και επίσης ποσό €2.955 για τον Όμιλο και Μηδέν για την Εταιρεία, που αφορά σε δεδουλευμένους τόκους λοιπών δανειακών υποχρεώσεων (31 Δεκεμβρίου 2023: ποσό €2.773 για τον Όμιλο και Μηδέν για την Εταιρεία, αντίστοιχα).

Στις μακροπρόθεσμες λοιπές δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2024 περιλαμβάνεται ποσό €111.914 που αφορά σε δανειακές υποχρεώσεις της MHV, η οποία αποτελεί συμμετοχή σε θυγατρική την 30 Ιουνίου 2024.

Στις βραχυπρόθεσμες λοιπές δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου περιλαμβάνεται την 30 Ιουνίου 2024 δάνειο της θυγατρικής I&B Real Estate ποσού €23.647, δάνειο της θυγατρικής Quadratix Ltd. ποσού €10.940 και δάνειο της έμμεσης θυγατρικής Picasso Fund ποσού €152.710 τα οποία λήγουν εντός του 2024. Αναφορικά με το δάνειο της I&B Real Estate έχουν συμφωνηθεί οι βασικοί όροι για την αναχρηματοδότηση του δανείου, η οποία θα ολοκληρωθεί πριν την ημερομηνία αποπληρωμής. Αναφορικά με το δάνειο του Picasso Fund ο Όμιλος βρίσκεται σε συνεργασία με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, που έχουν χορηγήσει το δάνειο, για την παράταση της διάρκειας του δανείου. Αναφορικά με το δάνειο της Quadratix Ltd. σημειώνεται ότι μεταγενέστερα της 30 Ιουνίου 2024 ολοκληρώθηκε η παράταση του δανείου κατά 3 επιπλέον έτη.

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Έως 1 έτος	206.021	366.161	7.250	173.635
Από 1 έως 5 έτη	908.843	821.235	850.193	809.542
Πάνω από 5 έτη	304.576	140.383	245.812	135.371
Σύνολο	1.419.440	1.327.779	1.103.255	1.118.548

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

Το μέσο σταθμισμένο περιθώριο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2024 ανέρχεται σε 2,32% (31 Δεκεμβρίου 2023: 2,59% προ απόκτησης MHV, 2,41% μετά την απόκτηση της MHV που ολοκληρώθηκε τον Ιανουάριο 2024). Η μέση σταθμισμένη υπολειπόμενη διάρκεια των δανείων είναι 4,9 έτη (31 Δεκεμβρίου 2023: 4,5 έτη). Για τον υπολογισμό της μέσης σταθμισμένης υπολειπόμενης διάρκειας των δανείων λαμβάνεται υπόψη το δικαίωμα παράτασης που έχει η Εταιρεία και ο Όμιλος στο πλαίσιο των δανειακών συμβάσεων.

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

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

- Επί 46 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. για ποσό €300.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2024 σε €204.775 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €401.471.
- Επί 30 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. για ποσό €216.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2024 σε €149.647 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €281.803.

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

- Επί 71 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. για ποσό €336.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2024 σε €257.036 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €488.636.
- 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 Ιουνίου 2024 σε €90.000.
- Επί ενός ακινήτου της Εταιρείας, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζα Α.Ε. για ποσό €11.700. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2024 σε €8.415 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €22.934.
- Επί ενός ακινήτου της εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. για ποσό €30.000. Επιπρόσθετα, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2024 σε €24.813 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €44.284.
- Επί ενός ακινήτου της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Eurobank Α.Ε. για ποσό €54.158. Επιπλέον έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2024 σε €29.325 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €51.148.
- Επί 8 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Eurobank Α.Ε. για ποσό €90.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2024 σε €25.000 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €49.949.
- Επί ενός ακινήτου της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Eurobank Α.Ε. για ποσό €32.500. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με το ως άνω ακίνητο και από τα μισθωτήρια συμβόλαια δύο επιπλέον ακινήτων της. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2024 σε €24.438 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €36.719.
- 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 Ιουνίου 2024 σε €10.975 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €29.846.
- Δύο ακίνητα της θυγατρικής Egnatia Properties S.A. βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €6.405. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Egnatia Properties S.A. όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2024 σε €5.639 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €7.162.

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

- Ένα ακίνητο της θυγατρικής I & B Real Estate EAD βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για ποσό €23.490. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας I & B Real Estate EAD έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης και έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της I & B Real Estate όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2024 σε €23.490 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €91.600.
- Επί 2 ακινήτων της εταιρείας BTR HELLAS M.IKE έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. για ποσό €2.370. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2024 σε €773 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €6.360.
- Επί του υπό ανάπτυξη οικιστικού ακινήτου της εταιρείας WISE LOUISA M.A.E. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Ortima bank Α.Ε. για ποσό €1.800. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2024 σε €1.000 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €10.261.
- Είκοσι ένα ακίνητα του Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη υπέρ των τραπεζών Bank of America Europe DAC (υποκατάστημα Μιλάνου), Alpha Bank (Ελλάδα) και Deutsche Bank για ποσό €175.000. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2024 σε €150.999 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €268.100.
- Το ακίνητο της εταιρείας Porto Heli Hotel & Marina S.A (θυγατρικής της MHV) βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε για ποσό €4.250. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2024 σε €3.315 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €18.850. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Porto Heli Hotel & Marina S.A έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. Επίσης, υφίσταται ενέχυρο επί ασφαλιστηρίου συμβολαίου και καταθετικών λογαριασμών.
- Τα ακίνητα της εταιρείας Parklane Hotels Limited (θυγατρικής της MHV) βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Eurobank Α.Ε και Eurobank Cyprus Ltd. για ποσό €70.000. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2024 σε €64.755 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €325.400. Επιπλέον, έχουν δοθεί οι παρακάτω εξασφαλίσεις υπέρ της Eurobank:
 - Ενέχυρο επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Parklane Hotels Limited.
 - Εκχώρηση απαιτήσεων και ασφαλιστηρίων συμβολαίων της εταιρείας Parklane Hotels Limited.
 - Ενέχυρο επί καταθετικών λογαριασμών της εταιρείας Parklane Hotels Limited.
 - Κυμαινόμενη επιβάρυνση επί του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας Parklane Hotels Limited για ποσό €70.000.
 - Υποθήκη επί των ακινήτων της εταιρείας Stromay Holdings Limited (θυγατρικής της MHV) για ποσό €8.400 και κυμαινόμενη επιβάρυνση επί του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας Stromay Holdings Limited για ποσό €8.400.
 - Η Stromay Holdings Limited έχει δώσει εταιρική εγγύηση για την εταιρεία Parklane Hotels Limited μέχρι του ποσού των €8.400.
- Η γη και τα υπό ανάπτυξη ακίνητα (συμπεριλαμβανομένου του ξενοδοχείου και πύργου γραφείων) της εταιρείας The Cyprus Tourism Development Company Limited ("CTDC"), (θυγατρικής της MHV), βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. έως € 82.000. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2024 σε €53.000 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €98.100. Επιπλέον, έχουν δοθεί οι παρακάτω εξασφαλίσεις υπέρ της Alpha Bank Α.Ε:
 - Ενέχυρο επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας CTDC.
 - Εκχώρηση απαιτήσεων της εταιρείας CTDC.
 - Ενέχυρο επί μελλοντικών απαιτήσεων που προέρχονται από τον υπό ανάπτυξη πύργο γραφείου.
 - Κυμαινόμενη επιβάρυνση επί του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας CTDC.
 - Εκχώρηση / ενεχυρίαση κινητών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας CTDC.
 - Ενέχυρο επί των ασφαλιστικών συμβάσεων της εταιρείας CTDC
 - Ενέχυρο επί των συμβάσεων κατασκευής της εταιρείας CTDC

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

- ο Ενέχυρο επί των απαιτήσεων από ΦΠΑ στο πλαίσιο της κατασκευής των υπό ανάπτυξη ακίνητων της εταιρείας CTDC.

Σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, ο Όμιλος πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Την 30 Ιουνίου 2024 ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση. Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση. Σημειώνεται ότι εντός του 2023 η Εταιρεία απέστειλε αιτήματα παρέκκλισης αναφορικά με τον χρηματοοικονομικό δείκτη «Λόγος Διαθέσιμων Χρηματοροών προς Δανειακές Υποχρεώσεις» για ένα ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη σχετική δανειακή σύμβαση, το οποίο έγιναν δεκτά από το αρμόδιο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα.

Σημειώνεται ότι για μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις ποσού €1.155.861 την 30 Ιουνίου 2024 ο Όμιλος έχει υποχρέωση επιμέτρησης χρηματοοικονομικών δεικτών εντός των επομένων 12 μηνών.

Το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 και για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε €1.429.196 και €1.331.551, αντίστοιχα. Παρατίθεται πίνακας με τις εξασφαλισμένες και μη εξασφαλισμένες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 και τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023:

30.06.2024	Μη		Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις
	Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις	Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις	
Δανειακές υποχρεώσεις (μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες)	1.121.088	298.352	1.419.440
Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων εξόδων δανείων	6.661	4.734	11.395
Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων κερδών από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	6.313	-	6.313
Μείον: δεδουλευμένοι χρεωστικοί τόκοι δανείων	(4.866)	(3.086)	(7.952)
Ανεξόφλητο κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων	1.129.196	300.000	1.429.196
31.12.2023	Μη		Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις
	Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις	Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις	
Δανειακές υποχρεώσεις (μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες)	1.029.932	297.847	1.327.779
Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων εξόδων δανείων	5.146	5.316	10.462
Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων κερδών από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	2.429	-	2.429
Μείον: δεδουλευμένοι χρεωστικοί τόκοι δανείων	(5.956)	(3.163)	(9.119)
Ανεξόφλητο κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων	1.031.551	300.000	1.331.551

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Προμηθευτές	21.999	16.295	7.798	8.291
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 32)	745	825	-	-
Φόροι – Τέλη	20.099	12.673	10.000	4.968
Έσοδα επομένων χρήσεων	3.805	4.249	2.860	2.562
Προκαταβολές πελατών	7.852	2.780	896	2.080
Υποχρεώσεις μίσθωσης	397	120	100	110
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	40.023	6.949	29.746	4.749
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 32)	5.740	5.303	5.560	5.082
Σύνολο	100.660	49.194	56.960	27.842

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

Στις λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2024 περιλαμβάνεται ποσό €25.458 αναφορικά με την απόκτηση του επιπλέον 55% της MHV (Σημείωση 8) και την απόκτηση της εταιρείας Θέτις Κτηματική Α.Ε., τα οποία θα καταβληθούν βάσει των συμβάσεων αγοραπωλησίας.

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

Οι προκαταβολές πελατών ποσού €7.852 για τον Όμιλο και €896 για την Εταιρεία την 30 Ιουνίου 2024 αφορούν σε προκαταβολές που έχει λάβει ο Όμιλος και η Εταιρεία στο πλαίσιο πώλησης ακινήτων και αποθεμάτων ακινήτων.

Οι Φόροι – Τέλη αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Χαρτόσημο μισθωμάτων	3.409	2.454	3.409	2.454
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	3.541	30	3.190	-
Φόρος ακινήτων εξωτερικού	4.876	4.484	-	-
Λοιπά	8.208	5.705	3.401	2.514
Σύνολο	20.034	12.673	10.000	4.968

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους

	Όμιλος	
	30.06.2024	31.12.2023
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους		
Επενδύσεις σε ακίνητα	9.741	8.291
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	12.770	-
Αποθέματα	10.245	-
Σύνολο	32.756	8.291

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

	Όμιλος	
	30.06.2024	30.06.2023
(Εσοδα) / Δαπάνες από αναβαλλόμενους φόρους		
Φορολογικές ζημιές		-
Επενδύσεις σε ακίνητα	(1.469)	(1.445)
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1.222	-
Αποθέματα	(1.349)	-
Σύνολο	(1.596)	(1.445)
Κίνηση υποχρεώσεων από αναβαλλόμενους φόρους:		Όμιλος
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023		10.890
Έσοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		(2.599)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023		8.291
Αναβαλλόμενος φόρος που αναγνωρίστηκε μετά από επιχειρηματικές συνενώσεις		24.887
Έσοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		(1.596)
Έξοδο στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων		1.174
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2024		32.756

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

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L., 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, MHV και Aphrodite Springs Public Limited φορολογούνται στο εισόδημά τους (Σημείωση 29), οπότε ενδέχεται να προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως να δημιουργούνται αντίστοιχα φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Μερίσματα ανά Μετοχή

Την 11 Ιουνίου 2024 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €63.107 (ήτοι 0,247 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2023. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €28.104 (ήτοι 0,11 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 5 Δεκεμβρίου 2023 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανέρχεται σε €35.003 (ήτοι €0,137 ανά μετοχή – ποσό σε €).

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας

Την 30 Ιουνίου 2024 οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας ανήλθαν σε €10.327 και €8.326 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (30 Ιουνίου 2023: €10.333 και €8.125, αντίστοιχα) και περιλαμβάνουν ΕΝΦΙΑ ύψους €8.269 και €7.819 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα (30 Ιουνίου 2023: €8.492 και €7.969 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα).

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με ακίνητα περιλαμβάνουν τα κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Έξοδα εκτιμήσεων	508	567	501	536
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	1.350	932	290	307
Συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με τη λειτουργία του χαρτοφυλακίου ακινήτων	2.162	2.015	522	208
Έξοδα ασφάλισης	791	738	404	302
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών	1.141	2.503	262	305
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	1.454	1.044	828	182
Μεσιτικά έξοδα	506	26	238	9
Λοιπά	197	280	-	1
Σύνολο	8.109	8.105	3.045	1.850

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού (εξαιρουμένου ξενοδοχειακού κλάδου):

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Μισθοί, αποδοχές και επιδόματα προσωπικού	3.107	2.609	3.038	2.545
Εργοδοτικές εισφορές	556	332	554	330
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό – Δ.Σ.	4.998	2.456	4.998	2.456
Λοιπά Έξοδα	129	166	129	166
Σύνολο	8.790	5.563	8.719	5.497

Την 11 Ιουνίου 2024 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €7.050 στο προσωπικό και σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και επιτροπών του από τα κέρδη της χρήσης 2023, εκ των οποίων ποσό €4.998 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού» της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Κατάστασης Αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 ενώ ποσό €2.052 είχε αναγνωρισθεί στα αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.

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

Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού – Ξενοδοχειακός κλάδος:

	Όμιλος
	Από 01.01. έως 30.06.2024
Μισθοί, αποδοχές και επιδόματα προσωπικού	7.985
Εργοδοτικές εισφορές	1.271
Λοιπά έξοδα	1.007
Σύνολο	10.263

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

Την 30 Ιουνίου 2024 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του ομίλου της MHV ήταν 737 άτομα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Λοιπά Έξοδα

Λοιπά Έξοδα (εξαιρουμένου ξενοδοχειακού κλάδου):

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Αμοιβές τρίτων	3.059	2.853	1.536	1.228
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	799	680	799	680
Φόροι – τέλη	1.076	783	729	495
Λοιπά	761	534	709	502
Σύνολο	5.695	4.850	3.773	2.905

Λοιπά έξοδα – Ξενοδοχειακός κλάδος:

	Όμιλος
	Από 01.01. έως 30.06.2024
Αμοιβές τρίτων	5.227
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	651
Επισκευές και συντηρήσεις	429
Φόροι – τέλη	207
Λοιπά	1.848
Σύνολο	8.362

Τα Λοιπά έξοδα – Ξενοδοχειακός κλάδος του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2024 αφορούν σε έξοδα στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων των εταιρειών της MHV οι οποίες αποκτήθηκαν από τον Όμιλο τον Ιανουάριο 2024 (Σημείωση 8).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Χρηματοοικονομικά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Τόκοι	35.752	31.395	26.837	23.859
Χρηματοδοτικά και τραπεζικά έξοδα	4.526	4.273	1.883	2.035
Λοιπά χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα	(3.883)	332	(3.883)	332
Συναλλαγματικές διαφορές	4	19	-	-
Σύνολο	36.399	36.019	24.837	26.226

Την 1 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία προέβη σε τροποποίηση της συμβάσης ομολογιακού δανείου που είχε συνάψει με την Άλφα Τράπεζα Α.Ε. την 29 Ιουλίου 2021 και της σύμβασης ομολογιακού δανείου που είχε υπογράψει με την Άλφα Τράπεζα Α.Ε. την 25 Νοεμβρίου 2022 αναφορικά με τη μείωση του περιθωρίου. Από τις τροποποιήσεις προέκυψε καθαρό κέρδος ποσού €4.973 το οποίο περιλαμβάνεται στη γραμμή «Λοιπά χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα».

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	7.099	5.248	6.879	4.890
Λοιποί φόροι	474	489	-	-
Έξοδο / (Έσοδα) από αναβαλλόμενους φόρους (Σημείωση 22)	(1.596)	(1.445)	-	-
Σύνολο	5.977	4.292	6.879	4.890

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

Ως Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία, φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Η Καρόλου Τουριστική Α.Ε., η ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε., η ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε., η ΒΤR HELLAS Μ.Ι.ΚΕ, η ΒΤR HELLAS ΙΙ Μ.Ι.ΚΕ, η WISE ATHANASSIA Μ.Ι.ΚΕ, η WISE LOUISA Μ.Α.Ε, η ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ, η Σύγχρονο Κατοικείν Α.Ε. και η ΔΕΙΓΜΑ Επενδυτική Α.Ε., θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα, έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L. στην Ιταλία, Egnatia Properties S.A. στη Ρουμανία, Quadratrix Ltd., Lasmane Properties Ltd., Panphila Investments Ltd, MHV, Aphrodite Springs Public Limited και CYREIT AIF Variable Investment Company Plc στην Κύπρο, PNG Properties EAD και I & B Real Estate EAD στη Βουλγαρία, φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 27,9% στην Ιταλία, 16,0% στη Ρουμανία, 12,5% στην Κύπρο και 10,0% στη Βουλγαρία, αντίστοιχα. Η CI Global, με έδρα το Λουξεμβούργο, και η έμμεση θυγατρική της Εταιρείας, Picasso Fund, με έδρα την Ιταλία, δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος. Επίσης, η έμμεση θυγατρική της Εταιρείας, Euclide S.r.l, με έδρα την Ιταλία, φορολογείται στο εισόδημα της, βάσει φορολογικού συντελεστή 27,9%. Για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εισοδήματος εξωτερικού.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: Κέρδη ανά Μετοχή

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

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου	Όμιλος	
	2024	2023
Κέρδη που αναλογούν στους Μετόχους	50.928	51.758
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	255.495	255.495
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – Βασικά και προσαρμοσμένα	0,20	0,20

Τα προσαρμοσμένα Κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά Κέρδη ανά μετοχή για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 και 2023, διότι δεν υπήρχαν δυνητικές κοινές μετοχές οι οποίες θα επέφεραν απομείωση των κερδών ανά μετοχή.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 31: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Φορολογικές Υποχρεώσεις

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά για ορισμένες χρήσεις και επομένως, οι φορολογικές υποχρεώσεις τους για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανό να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ο Όμιλος κατά την 30 Ιουνίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023 δεν έχει διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις. Εκτιμάται ότι, τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας.

Οι χρήσεις 2018 – 2022 της Εταιρείας έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις.

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

Οι χρήσεις 2018 έως 2021 των εταιρειών Ήρινα Κτηματική Α.Ε και Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε. και ILIDA OFFICE S.A., οι οποίες απορροφήθηκαν από την Εταιρεία την 28 Δεκεμβρίου 2022, έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Η χρήση 2018 της εταιρείας ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε., η οποία απορροφήθηκε από την Εταιρεία την 28 Δεκεμβρίου 2022, 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. Η χρήση 2018 της εταιρείας Ήρινα Κτηματική Α.Ε, η οποία απορροφήθηκε από την Εταιρεία την 28 Δεκεμβρίου 2022, ελέγχθηκε από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές και δεν προέκυψαν ευρήματα και συνεπώς ούτε πρόσθετοι φόροι.

Οι χρήσεις 2018 – 2021 της εταιρείας New Metal, η οποία απορροφήθηκε από την Εταιρεία την 28 Δεκεμβρίου 2022, δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από μελλοντικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθεί, δε θα έχει σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας.

Οι χρήσεις 2019 έως 2022 των εταιρειών Panterra Α.Ε. και IQ HUB Μ.Α.Ε., οι οποίες απορροφήθηκαν από την Εταιρεία την 21 Δεκεμβρίου 2023 έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις.

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 2017 έχει παραγραφεί την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Για τα φορολογικά έτη 2018 και επόμενα, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας για τη χρήση 2023 δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Την 30 Ιουνίου 2024 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €10.742 (μη συμπ. ΦΠΑ) και κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων (αποθέματα ακινήτων) ποσού €2.271 (μη συμπ. ΦΠΑ). Επιπλέον, την 30 Ιουνίου 2024 στον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων ποσού €1.931 (μη συμπ. ΦΠΑ). Αναφορικά με την θυγατρική εταιρεία MHV υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για τις ξενοδοχειακές και λοιπές εγκαταστάσεις και την ανάπτυξη πύργου γραφείων και κατοικιών συνολικού ποσού €41.582 (μη συμπ. ΦΠΑ). Τέλος την 30 Ιουνίου 2024 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την ανάπτυξη του οικοπέδου της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited ποσού €4.330 (μη συμπ. ΦΠΑ).

Εκκρεμείς Δικαστικές Υποθέσεις

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 30 Ιουνίου 2024 που θα επηρέαζαν σημαντικά την χρηματοοικονομική κατάστασή του.

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

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.

Η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €1.960 για υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακή σύμβαση αλληλόχρεου λογαριασμού της V TOURISM A.E., εταιρεία που αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξίες.

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 32: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2024:

	% συμμετοχής
• Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.	78,13%
• Invel Real Estate BV	1,19%
• Ανθός Properties A.K.E. (Θυγατρική της Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.)	2,10%
• Ascetico Limited	5,29%
• Λοιποί μέτοχοι	13,29%

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

Ο κ. Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου ελέγχει το 81,48% των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας,

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

Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας ¹	-	-	8.975	8.778
ΘΡΙΑΣΕΥΣ, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	7.318	-
Piraeus Tower (Κοινοπραξία)	1.320	-	1.320	-
OURANIA Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε. (Κοινοπραξία)	1.575	-	1.575	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	434	434	-	-
MHV (Κοινοπραξία) ²	-	23.465	-	-
Σύνολο	3.329	23.899	19.188	8.778

PNG Properties EAD: Η απαίτηση αφορά στο δάνειο που έχει χορηγήσει η Εταιρεία στη θυγατρική. ΘΡΙΑΣΕΥΣ, Piraeus Tower και OURANIA Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε.: Απαιτήσεις στο πλαίσιο αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στις εταιρείες, οι οποίες ακόμα δεν έχουν ολοκληρωθεί.

¹ Σημειώνεται ότι έως την 31.12.2023 έχει σχηματιστεί πρόβλεψη απομείωσης της απαίτησης ποσού €3.380.

² Συμμετοχή σε κοινοπραξία έως την 24.01.2024.

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

Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Ανθός Properties A.K.E.	1	4	1	4
V TOURISM (Κοινοπραξία)	-	1	-	1
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	2	5	2	5
Σύνολο	3	10	3	10

Απαιτήσεις από μισθώματα.

Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	2.133	2.096
CI Global, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	811	811
Quadratix Ltd. θυγατρική της Εταιρείας	-	-	700	-
I & B Real Estate EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	3.250	-
CYREIT, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	3.087
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	73	4	-	-
Σύνολο	73	4	6.894	5.994

Picasso Fund: Απαίτηση της Εταιρείας από το Picasso Fund η οποία έχει εκχωρηθεί στο πλαίσιο του δανείου της θυγατρικής.

CI Global: Απαίτηση λόγω μείωσης μετοχικού κεφαλαίου της CI Global.

Quadratix Ltd. και CYREIT: Απαιτήσεις από μερίσματα.

Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	745	825	-	-
Σύνολο	745	825	-	-

Λοιπές υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	353	474	191	312
Μέτοχοι/Ομολογιούχοι Εταιρείας	545	546	545	546
V Tourism (Κοινοπραξία)	-	-	-	-
MHV (Κοινοπραξία) ¹	-	29	-	-
Σύνολο	898	1.049	736	858

ii. Έσοδα από μισθώματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα	-	-	1	1
Ανθός Properties A.K.E.	2	2	2	2
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	4	4	4	4
Σύνολο	6	6	7	7

iii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	2.270	1.388	520	204
Σύνολο	2.270	1.388	520	204

¹ Συμμετοχή σε κοινοπραξία έως την 24.01.2024.

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

iv. Λοιπά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
I & B Real Estate EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	3.250	3.000
Panterra, θυγατρική της Εταιρείας ¹	-	-	-	2.235
Quadratix, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	700	400
CYREIT, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	2.677	3.176
Σύνολο	-	-	6.627	8.811

Έσοδα από μερίσματα θυγατρικών.

v. Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
MHV (Κοινοπραξία) ²	-	25	-	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	-	14	-	-
Σύνολο	-	39	-	-

vi. Χρηματοοικονομικά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	197	196
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	37	37
Σύνολο	-	-	234	233

PNG Properties EAD: Το χρηματοοικονομικό έσοδο αφορά στο δάνειο που έχει χορηγήσει η Εταιρεία στη θυγατρική.

Picasso Fund: Το χρηματοοικονομικό έσοδο αφορά στην απαίτηση της Εταιρείας από το Picasso Fund η οποία έχει εκχωρηθεί στο πλαίσιο του δανείου της θυγατρικής.

vii. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Μέτοχοι / Ομολογιούχοι Εταιρείας	7	6	7	6
Σύνολο	7	6	7	6

viii. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	827	1.331	827	1.331
Λοιπές υποχρεώσεις προς μέλη Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατα στελέχη	4.559	3.467	4.541	3.437
Σύνολο	5.386	4.798	5.368	4.768

¹ Έσοδο πριν την συγχώνευση μέσω απορρόφησης της εταιρείας από τη μητρική εταιρεία Prodea Investments, η οποία εγκρίθηκε από το ΓΕΜΗ την 21.12.2023.

² Έξοδο της περιόδου 01.1.2023 – 30.06.2023 όταν η εταιρεία ήταν συμμετοχή σε κοινοπραξία. Η απόκτηση του επιπλέον ποσοστού 55% στην MHV ολοκληρώθηκε την 24.01.2024 (Σημείωση 8).

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

ix. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2024	30.06.2023	Από 01.01. έως 30.06.2024	30.06.2023
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	5.319	2.718	4.749	2.652
Σύνολο	5.319	2.718	4.749	2.652

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.

Η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €1.960 για υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακή σύμβαση αλληλόχρεου λογαριασμού της V TOURISM A.E., εταιρεία που αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξίες.

Επιπλέον, η Εταιρεία στο πλαίσιο της από 28 Μαΐου 2024 δανειακής σύμβασης (τροποποίηση της από 22 Ιουλίου 2021 δανειακής σύμβασης) που υπεγράφη μεταξύ της κοινοπραξίας Rinascita A.E. και της Άλφα Τράπεζας Α.Ε., έχει δώσει εταιρική εγγύηση για υποχρεώσεις της Rinascita A.E. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

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

xi. 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 μκτής επιφάνειας 26,4 χιλ. τ.μ. Μετά την αποπεράτωση του πύργου γραφείων και την παράδοσή του στην Panphila θα εκδοθεί επ' ονόματί της ο σχετικός τίτλος κυριότητας. Το τίμημα θα καθοριστεί με βάση τα οριζόμενα στη σύμβαση αγοραπωλησίας και θα καταβληθεί σταδιακά εφόσον πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Έναντι αυτής της συναλλαγής έως την 30 Ιουνίου 2024 έχει δοθεί προκαταβολή ύψους €26.000 (31 Δεκεμβρίου 2023: €23.465).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 33: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Την 2 Ιουλίου 2024 η θυγατρική εταιρεία CYREIT με έδρα την Κύπρο προέβη στην πώληση της συμμετοχής της στην εταιρεία Azemo Properties Ltd, ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου κέντρου αποθήκευσης και διανομής στην Πάφο, έναντι τιμήματος €2.500. Η εταιρεία είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2024. Η λογιστική αξία του ακινήτου την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €2.496.

Στο πλαίσιο ιδιωτικού takeover bid/διαδικασίας υποχρεωτικής πρότασης εξαγοράς μετοχών, ως αυτή προβλέπεται στο καταστατικό της MHV Mediterranean Hospitality Ventures Plc, η Εταιρεία την 3 Ιουλίου 2024 υπέγραψε σύμβαση αγοράς μετοχών υπό αίρεση με την εταιρεία Flowpulse Limited για την απόκτηση από την Flowpulse Limited των μετοχών που κατέχει η τελευταία στην εταιρεία MHV - Mediterranean Hospitality Ventures Plc, οι οποίες αντιστοιχούν ως έγγιστα στο 20% του μετοχικού κεφαλαίου της και οι οποίες έχουν εισαχθεί στη Νεοαναπτυσσόμενων Εταιρειών Αγορά του Χρηματιστηρίου της Κύπρου (Emerging Companies Market of the Cyprus Stock Exchange). Η αγορά των μετοχών θα πρέπει να έχει συντελεστεί, εκτός εάν συμφωνήσουν άλλως τα μέρη, μέχρι την 31η Μαΐου 2025, υπό την αίρεση ότι θα συντελεστούν γεγονότα που δεν άπτονται της σφαίρας επιρροής της Εταιρείας και τα οποία θα καθιστούν τη συναλλαγή εφικτή. Εάν η αίρεση δεν πληρωθεί κατά τρόπο (ευλόγως) ικανοποιητικό για την Εταιρεία ή παρέλθει η 31η Μαΐου 2025,

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

χωρίς να πληρωθεί η αίρεση και δεν έχουν συμφωνήσει άλλως τα μέρη, η σύμβαση θα λήξει αζημίως. Το συνολικό τίμημα, εφόσον πληρωθούν οι αιρέσεις, θα ανέλθει σε €92.364, θα καταβληθεί σταδιακά σε δόσεις και είναι αναλογικό με τα αντίστοιχο τίμημα και τις δόσεις αποπληρωμής, που συμφώνησε η Εταιρεία να καταβάλλει στην εταιρεία Ascetico Limited για την απόκτηση του 55% της MHV - Mediterranean Hospitality Ventures Plc.

Την 9 Ιουλίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Λουκά Ράλλη 92 - 94 - 96 στον Πειραιά. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €150 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €144. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2024.

Την 9 Ιουλίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Γρηγορίου Λαμπράκη 95 - 97 και Β. Γεωργίου Β' 1 στον Πειραιά. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €800 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €746. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2024.

Την 11 Ιουλίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της Λεωφ. Ηλιουπόλεως 37 και Αίνου, στην Αθήνα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €350 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €293. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2024.

Την 18 Ιουλίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού 25ης Μαρτίου 77, στην Πτολεμαΐδα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €70 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €70. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2024.

Την 24 Ιουλίου 2024 η θυγατρική εταιρεία ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός οικοπέδου στον Ασπρόπυργο Αττικής, το οποίο αφορά την περαιτέρω επέκταση της όμορης έκτασης η οποία έχει ήδη αποκτηθεί από την ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. με σκοπό την ανέγερση σύγχρονου κέντρου αποθήκευσης και διανομής περ. 100 χιλ. τ.μ. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €361 και η εύλογη αξία τους, σύμφωνα με την εκτίμηση των ανεξάρτητων εκτιμητών, ανερχόταν σε €465.

Την 31 Ιουλίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Πινδάρου 94 και Αγγελίδη, στη Θήβα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €1.943 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €1.887. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2024.

Την 20 Αυγούστου 2024 η θυγατρική εταιρεία CYREIT με έδρα την Κύπρο προέβη στην πώληση της συμμετοχής της στην εταιρεία Rouena Properties Ltd, ιδιοκτήτρια ενός καταστήματος στην Πάφο, έναντι τιμήματος €2.005. Η εταιρεία είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2024. Η λογιστική αξία του ακινήτου την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €1.991.

Την 4 Σεπτεμβρίου 2024 η θυγατρική εταιρεία MHV Bluekey One Single Entity S.A προέβη στην υπογραφή συμβολαιογραφικού προσυμφώνου για την ολοκλήρωση της απόκτησης ξενοδοχειακής μονάδας στην Ελλάδα. Το οριστικό συμβόλαιο αναμένεται να υπογραφεί εντός του τέταρτου τριμήνου του 2024.

Την 5 Σεπτεμβρίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Λαρίσης 157 και Γκούρα, στο Βόλο. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €215 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €210. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2024.

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

Την 25 Σεπτεμβρίου 2024 η θυγατρική εταιρεία CYREIT με έδρα την Κύπρο προέβη στην πώληση της συμμετοχής της στην εταιρεία Primaco Properties Ltd, ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου κέντρου αποθήκευσης και διανομής στην Λευκωσία, έναντι τιμήματος €1.561. Η εταιρεία είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2024. Η λογιστική αξία του ακινήτου την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €1.466.

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