



ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ

ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Για την περίοδο από την 1η Ιανουαρίου 2022 μέχρι την 30^η Ιουνίου 2022

βάσει του άρθρου 5 του Ν. 3556/30.04.2007

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2022

**Πίνακας Περιεχομένων**

A. Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	5
B. Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2022 (Σύμφωνα με το άρθρο 5 παράγρ. 6 του Ν. 3556/2007)	6
B.1 Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας.....	6
B.2 Σημαντικά Γεγονότα κατά το Α' εξάμηνο του 2022 και επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις	11
B.3 Προοπτικές για το Β' εξάμηνο του 2022	13
B.4 Μεταγενέστερα Γεγονότα	13
B.5 Σημαντικοί Κίνδυνοι.....	14
B.6 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	17
Γ. Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	19
Δ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022	21
Δ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	21
Δ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων	22
Δ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	23
Δ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών	25
Δ.5 Σημειώσεις επί των Τροποποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	26
Σημ. 1 Γενικές Πληροφορίες.....	26
Σημ. 2 Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών.....	26
Σημ. 3 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών	41
Σημ. 4 Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	43
Σημ. 5 Τομείς Δραστηριότητας.....	47
Σημ. 6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία & Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	55
Σημ. 7 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	57
Σημ. 8 Συμμετοχές σε θυγατρικές Εταιρείες	62
Σημ. 9 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.....	62
Σημ. 10 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	63
Σημ. 11 Λοιπές απαιτήσεις.....	64



Σημ. 12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	65
Σημ. 13 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο	65
Σημ. 14 Αποθεματικά	66
Σημ. 15 Δανειακές υποχρεώσεις	66
Σημ. 16 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία & έσοδα επόμενων χρήσεων	68
Σημ. 17 Έσοδα επόμενων χρήσεων & Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	68
Σημ. 18 Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	68
Σημ. 19 Έσοδα από μισθώματα.....	70
Σημ. 20 Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	70
Σημ. 21 Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	71
Σημ. 22 Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα & αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων.....	72
Σημ. 23 Λοιπά έσοδα.....	72
Σημ. 24 Λοιπά έξοδα	73
Σημ. 25 Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)	73
Σημ. 26 Φόρος εισοδήματος	73
Σημ. 27 Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή.....	74
Σημ. 28 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	74
Σημ. 29 Ενδεχόμενες απαιτήσεις -υποχρεώσεις.....	76
Σημ. 30 Μεταγενέστερα γεγονότα	80
Ε. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων	81



Η παρούσα Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2022, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν. 3556/2007 και τις σχετικές αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΟΥΣΙΑΣ», κατά την συνεδρίασή της 23ης Σεπτεμβρίου 2022 και θα αναρτηθεί στο διαδίκτυο της Εταιρείας στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.blekedros.com.

Υπογράφηκε κατ' εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου από τους κάτωθι:

Κηφισιά, 29 Σεπτεμβρίου 2022

Οι δηλούντες

Μιχαήλ Ευμορφίδης

Θεοχάρης Μικρός Λαζανάς

Χρήστος Μπομπόλιας

Πρόεδρος

Β' Αντιπρόεδρος

Διευθύνων Σύμβουλος

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ



Α. Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

(σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2 του Ν. 3556/2007)

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε η ενδιάμεση συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2022, η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα περιόδου της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ, καθώς και των θυγατρικών εταιρειών που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Επίσης, δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε, 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.

Κηφισιά, 29 Σεπτεμβρίου 2022

Οι δηλούντες

Μιχαήλ Ευμορφίδης

Θεοχάρης Μικρός Λαζανάς

Χρήστος Μπομπόλιας

Πρόεδρος

Β' Αντιπρόεδρος

Διευθύνων Σύμβουλος

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ



Β. Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2022 (Σύμφωνα με το άρθρο 5 παράγρ. 6 του Ν. 3556/2007)

Β.1 Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Κατά το 2021, η ελληνική αγορά επαγγελματικών ακινήτων, μετά τη σοβαρή αναταραχή της πρώτης περιόδου της πανδημίας στις αρχές του 2020, προσαρμόισε τις δραστηριότητες της και κατεύθυνε την τοποθέτηση κεφαλαίων προς χρήσεις οι οποίες αποδείχθηκαν ανθεκτικές ή αναδείχθηκαν μέσα στην κρίση. Οι επενδυτικές συναλλαγές και η οικοδομική δραστηριότητα μετατοπίστηκαν σε σημαντικό βαθμό από τα γραφεία υψηλών προδιαγραφών προς άλλες χρήσεις, όπως οι επαγγελματικές αποθήκες, ενώ οι νέες αναπτύξεις και επενδύσεις σε ξενοδοχεία, ανέκτησαν τους ισχυρούς θετικούς ρυθμούς που κατέγραφαν πριν από την κρίση¹. Τέλος, η κατοικία ως επενδυτική χρήση, είτε μέσω της βραχυχρόνιας μίσθωσης είτε μέσω ειδικών χρήσεων επιχειρηματικού ενδιαφέροντος, προσέλκυσε εκ νέου το ενδιαφέρον και αναμένεται πλέον να απορροφά αυξανόμενο μερίδιο των επενδυτικών κεφαλαίων που προορίζονται για την ελληνική αγορά επαγγελματικών ακινήτων.

Κατά το 2022 η τάση αυτή συνεχίστηκε και καθώς έχουν ξεπεραστεί σε μεγάλο βαθμό οι επιπτώσεις της πανδημίας, παρατηρούνται αυξήσεις στις τιμές των ακινήτων.

Σε ό,τι αφορά τον τουριστικό κλάδο², το 2022 δεν ξεκίνησε ομαλά, με πολλές τουριστικές μονάδες να παραμένουν κλειστές λόγω της πανδημίας COVID-19. Στη συνέχεια όμως η ζήτηση αυξήθηκε αλλά με μεγάλες διαφορές στις γεωγραφικές αγορές. Κατά το 1ο εξάμηνο του 2022 ο συνολικός αριθμός διανυκτερεύσεων σε ξενοδοχεία μειώθηκε κατά 17,4% σε σχέση με το 2019. Εντούτοις, τα έσοδα μέχρι και τον Ιούνιο του 2022 αυξήθηκαν κατά 3,5% σε σύγκριση με την ίδια περίοδο το 2019. Ως αποτέλεσμα, ενώ υπάρχει υστέρηση ως προς τον αριθμό των διανυκτερεύσεων, υπάρχει αύξηση ως προς τον δείκτη εσόδων με σημαντική αύξηση κατά τους μήνες Μάιο και Ιούνιο.

Σε ό,τι αφορά τα ακίνητα του Ομίλου, στις 30 Ιουνίου 2022 το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο της περιλάμβανε 34 ακίνητα, συνολικής εύλογης αξίας €107.277.300 έναντι €100.296.300 την 31.12.2021, όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας «Solum Property Solutions» (Π. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΠΟΥΛΟΣ ΜΟΝ. ΙΚΕ). Η αύξηση της αξίας των ακινήτων του ομίλου την 30^η Ιουνίου 2022 ανήλθε σε €6.981.000 ή 6,96% σε σχέση με την 31^η Δεκεμβρίου 2021.

Αναλυτικότερα, το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας και των θυγατρικών της αποτελείται από 24 κτίρια, εκ των οποίων τα 21 είναι εκμισθωμένα και 10 οικόπεδα/αγροτεμάχια.

¹ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων, Α' και Β' Εξάμηνο 2021

² <https://www.gbrconsulting.gr/sectors/tourism/newsletter.php>



Κύκλος εργασιών

Το σύνολο του κύκλου εργασιών του Όμιλου αφορά έσοδα από μισθώματα. Για την εξεταζόμενη περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2022 ο κύκλος εργασιών του Ομίλου ανήλθε σε € 3.059.015 (Εταιρεία: € 2.426.193) έναντι € 1.501.341 (Εταιρεία: € 1.194.803) για την αντίστοιχη περίοδο του 2021, παρουσιάζοντας αύξηση € 1.557.674 ή 104%.

Κατά το πρώτο εξάμηνο του προηγούμενου έτους (01.01.2021 – 30.06.2021) οι περισσότεροι μισθωτές ακινήτων του Ομίλου κρίθηκε ότι αποτελούσαν πληττόμενες επιχειρήσεις από τον COVID-19 και για τον λόγο αυτό έγινε μείωση στα μισθώματά τους κατά περίπτωση κατά 40% ή 100% βάσει σχετικών υπουργικών αποφάσεων. Για τις περιπτώσεις που η μείωση ήταν 100%, η εταιρεία έλαβε αποζημίωση από το κράτος ίση με 60% του μισθώματος.

Κατά την ίδια περίοδο του τρέχοντος έτους (01.01.2022 – 30.06.2022) δεν ίσχυσαν αντίστοιχα μέτρα, με αποτέλεσμα ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας να είναι σημαντικά αυξημένος. Κατά την υπό εξέταση περίοδο, οι επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19 στην οικονομία ήταν περιορισμένες.

Καθαρό κέρδος / (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Τα κέρδη του Ομίλου και της Εταιρείας από αναπροσαρμογή των επενδύσεων στην εύλογη τους αξία κατά το πρώτο εξάμηνο του 2022 ανήλθαν σε € 6.766.405 και € 4.836.405 αντίστοιχα, έναντι κέρδους € 520.200 και € 220.200 αντίστοιχα την προηγούμενη αντίστοιχη περίοδο του 2021 παρουσιάζοντας αύξηση €6.246.205 και € 4.616.205. Η μεταβολή αυτή αντικατοπτρίζει την ανοδική τάση στις τιμές των ακινήτων στο Α' εξάμηνο του 2022 λόγω των περιορισμένων επιπτώσεων της πανδημίας COVID-19 στην οικονομία.

Λειτουργικά κέρδη/ζημιές

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου την 30η Ιουνίου 2022 ανήλθαν σε € 10.442.130 (Εταιρεία: € 7.627.111) έναντι λειτουργικών κερδών € 1.872.318 (Εταιρεία: € 1.267.027) την 30η Ιουνίου 2021, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 458%. Η αύξηση αυτή οφείλεται αφενός στην αύξηση της αξίας των ακινήτων, ποσό €6.246.205 (Εταιρεία: €4.616.205) και αφετέρου στην αύξηση του κύκλου εργασιών, ποσό €1.557.674 (Εταιρεία: € 1.231.390).

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου μη συμπεριλαμβανομένων κερδών/ (ζημιών) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις και λοιπών εσόδων / (εξόδων) ανήλθαν σε ποσό 2.430.587 έναντι € 1.354.771 του Α' εξαμήνου 2021, παρουσιάζοντας αύξηση κατά € 1.075.815 ή 79%. Σε επίπεδο Εταιρείας το αντίστοιχο μέγεθος ήταν €1.824.039 έναντι € 1.057.181 του Α' εξαμήνου 2021 παρουσιάζοντας αύξηση € 766.858 ή 73%.

Κέρδη (ζημιές) προ φόρων

Τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου για το πρώτο εξάμηνο του 2022 ανήλθαν σε € 10.394.830 (Εταιρεία: € 7.579.837) έναντι κερδών € 1.821.460 (Εταιρεία: € 1.725.570) του Α' εξαμήνου 2021, παρουσιάζοντας αύξηση € 8.573.370 (471%).



Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος του Όμιλου για το Α' εξάμηνο 2022 ανήλθε σε € 57.381 (Εταιρεία: € 46.110) έναντι €42.507 (Εταιρεία: € 33.981) της αντίστοιχης περυσινής περιόδου.

Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους

Τα αποτελέσματα του Ομίλου μετά από φόρους για το πρώτο εξάμηνο του 2022 ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 10.337.449 έναντι κερδών € 1.778.953 το πρώτο εξάμηνο του 2021 (αύξηση κατά € 8.558.496 ή 481%). Η Εταιρεία για το ίδιο διάστημα είχε κέρδη € 7.533.727 έναντι € 1.691.589 για το 2021, παρουσιάζοντας αύξηση κατά € 5.842.138 (ή 345%).

Διαθέσιμα & Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 30.06.2022, ανήλθαν σε € 18.115.696 έναντι € 2.521.737 της 31.12.2021. Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου προς τράπεζες την 30.06.2022, ανήλθαν σε € 2.360.344 έναντι € 2.824.394 της 31.12.2021.

Βασικοί Δείκτες

Η Διοίκηση του Ομίλου παρακολουθεί και αξιολογεί την επίδοση και την θέση του, εντοπίζοντας αποκλίσεις από τους στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα. Η αποδοτικότητα του Ομίλου μετρείται βάσει των παρακάτω αριθμοδεικτών, οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος.

Δείκτης	Μέθοδος υπολογισμού
Δείκτες Απόδοσης	
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	$\frac{\text{Λειτουργικά Κέρδη}}{\text{Έσοδα από Ενοίκια}}$
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO)	$\frac{\text{Κέρδη / (Ζημία) περιόδου πλέον Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων πλέον Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα πλέον/ (μείον) Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία}}{\text{Σύνολο Μετοχών}}$
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	$\frac{\text{Έσοδα από Ενοίκια}}{\text{Σύνολο Μετοχών}}$
EBITDA	Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων, τόκων και συνολικών αποσβέσεων
Προσαρμοσμένο EBITDA	$\frac{\text{Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων πλέον/ (μείον) Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία πλέον Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πλέον Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων πλέον Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα}}{\text{Σύνολο Μετοχών}}$
Δείκτες Ρευστότητας	
Γενική Ρευστότητα	$\frac{\text{Κυκλοφορούν Ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις}}$
Δείκτες Μόχλευσης	



Δείκτης	Μέθοδος υπολογισμού
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	$\frac{\text{Συνολικές Υποχρεώσεις}}{\text{Σύνολο Ενεργητικού}}$
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις σε Ακίνητα (LTV)	$\frac{\text{Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις}}{\text{Επενδύσεις σε Ακίνητα}}$

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι βασικοί αριθμοδείκτες σε επίπεδο Ομίλου:

Δείκτης Απόδοσης	Μέθοδος υπολογισμού	Όμιλος	
		30/6/2022	30/6/2021
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	$\frac{\text{Λειτουργικά Κέρδη}}{\text{Έσοδα από Ενοίκια}}$	3,41	1,25
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO):			
Κέρδη μετά από φόρους		10.337.449	1.778.953
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		538	878
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα εκ των οποίων:		-1.245.676	1.776
Λοιπά έσοδα:		-1.252.705	-19.385
Λοιπά έξοδα:		7.029	21.161
Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		-6.766.405	-520.200
Σύνολο:		2.325.906	1.261.407
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	$\frac{\text{Ίδια Κεφάλαια}}{\text{Σύνολο Μετοχών}}$	2,88	2,23
EBITDA			
Προσαρμοσμένο EBITDA:			
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		10.442.130	1.872.318
Πλέον πρόβλεψη μείωσης απαιτήσεων		0	0
Μείον: Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		6.766.405	520.200
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		-538	-878
Πλέον/ (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα (έσοδα) εκ των οποίων:		-1.245.676	1.776
Λοιπά έσοδα:		-1.252.705	-19.385
Λοιπά έξοδα:		7.029	21.161
Σύνολο:		4.921.939	1.354.772
Δείκτες Ρευστότητας			
Γενική Ρευστότητα	Κυκλοφορούν Ενεργητικό/ Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	12,61	1,39
Δείκτες Μόχλευσης			
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	$\frac{\text{Συνολικές Υποχρεώσεις}}{\text{Σύνολο Ενεργητικού}}$	3,23%	7,12%
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις (LTV)	$\frac{\text{Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις}}{\text{Επενδύσεις σε Ακίνητα}}$	2,27%	5,04%



Οι ίδιοι αριθμοδείκτες σε επίπεδο Εταιρείας έχουν ως εξής:

	Μέθοδος υπολογισμού	Εταιρεία	
		30/6/2022	30/6/2021
Δείκτες Απόδοσης			
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	<u>Λειτουργικά Κέρδη</u> <u>Έσοδα από Ενοίκια</u>	3,14	1,06
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO):			
Κέρδη μετά από φόρους		7.533.727	1.691.589
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		538	878
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα εκ των οποίων:		-967.203	-490.525
Λοιπά έσοδα:		-968.171	-504.649
Λοιπά έξοδα:		968	14.124
Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		-4.836.405	-220.200
Σύνολο:		1.730.657	981.741
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	Ίδια Κεφάλαια/ Σύνολο Μετοχών	2,37	1,83
EBITDA			
Προσαρμοσμένο EBITDA:			
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		7.627.111	1.267.027
Πλέον πρόβλεψη μείωσης απαιτήσεων		0	
Μείον: Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		4.836.405	220.200
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		-538	-878
Πλέον/ (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα (έσοδα) εκ των οποίων:		-967.203	-490.525
Λοιπά έσοδα:		-968.171	-504.649
Λοιπά έξοδα:		968	14.124
Σύνολο:		3.758.447	557.180
Δείκτες Ρευστότητας			
Γενική Ρευστότητα	Κυκλοφορούν Ενεργητικό/ Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	15,49	2,35
Δείκτες Μόχλευσης			
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	Συνολικές Υποχρεώσεις/ Σύνολο Ενεργητικού	3,35%	7,17%
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις (LTV)	Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις/ Επενδύσεις σε Ακίνητα	2,80%	5,26%

Από τους παραπάνω αριθμοδείκτες προκύπτει σημαντική αύξηση του Συντελεστή Λειτουργικών Κερδών σε επίπεδο Ομίλου ο οποίος ανήλθε σε 3,41 (Εταιρεία: 3,14) το πρώτο εξάμηνο του 2022 έναντι 1,25 (Εταιρεία: 1,06) το πρώτο εξάμηνο του 2021 η οποία οφείλεται στην σημαντική αύξηση της εμπορικής αξίας των ακινήτων του Ομίλου και στην διεύρυνση των εσόδων από μισθώματα.

Τα κεφάλαια από τις λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) το πρώτο εξάμηνο του 2022 σε επίπεδο Ομίλου ανήλθαν σε € 2.325.906 (Εταιρεία: € 1.730.657) έναντι € 1.261.407 (Εταιρεία: € 981.741) το πρώτο εξάμηνο 2021 (αύξηση 84%) καθώς κατά το 1^ο εξάμηνο 2022 ο Όμιλος είχε σημαντικά αυξημένο κύκλο εργασιών σε σχέση με την αντίστοιχη περυσινή περίοδο.



Η εσωτερική λογιστική αξία της μετοχής (NAV) σε επίπεδο Ομίλου αυξήθηκε σε 2,88 (Εταιρεία: 2,37) το πρώτο εξάμηνο του 2022 έναντι 2,23 (Εταιρεία: 1,83) το 2021. Η αύξηση αυτή οφείλεται στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το Α' εξάμηνο του 2022 καθώς επίσης και στην αύξηση των κερδών το Α' εξάμηνο του 2022..

Το προσαρμοσμένο EBITDA του Ομίλου για το πρώτο εξάμηνο του 2022 ήταν € 4.921.939 (Εταιρεία: € 3.758.447) έναντι € 1.354.771 (Εταιρεία: € 557.180) το πρώτο εξάμηνο του 2021. Η αύξηση αυτή (κατά 263%) οφείλεται στον περιορισμό των επιπτώσεων της πανδημίας και στην αύξηση του κύκλου εργασιών κατά το υπό εξέταση διάστημα σε σχέση με το αντίστοιχο περυσινό.

Η Ρευστότητα του Ομίλου παρουσιάζεται αυξημένη στο τέλος του πρώτου εξαμήνου του 2022 σε 12,61 (Εταιρεία: 15,49) έναντι 1,39 (Εταιρεία: 2,35) καθώς η εταιρεία στο εξεταζόμενο διάστημα ολοκλήρωσε την διαδικασία εισαγωγής της στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών αντλώντας σημαντικά κεφάλαια.

Αναφορικά με τις υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, αυτές είναι μειωμένες ως προς το Σύνολο του Ενεργητικού, καθώς εντός του Α' εξαμήνου 2022 αντλήθηκαν σημαντικά κεφάλαια από την εισαγωγή στο Χρηματιστήριο Αθηνών ενώ παράλληλα ο Όμιλος συνέχισε να αποπληρώνει τις υποχρεώσεις του. Συγκεκριμένα, οι Υποχρεώσεις μειώθηκαν σε 3,23% (Εταιρεία: 3,35%) στο τέλος του πρώτου εξαμήνου του 2022 έναντι 7,12% (Εταιρεία: 7,17%) το 2021.

Τέλος, οι δανειακές υποχρεώσεις (LTV) για το 2022 για τον Όμιλο ήταν 2,27% (Εταιρεία: 2,8%) των Επενδύσεων έναντι 5,04% (Εταιρεία: 5,26%) το 2021.

Συνολικά οι παραπάνω δείκτες παρουσιάζουν την υγιή κατάσταση του Ομίλου και το χαμηλό επίπεδο υποχρεώσεων.

B.2 Σημαντικά Γεγονότα κατά το Α' εξάμηνο του 2022 και επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις

Οικονομικό Περιβάλλον

Το 2022 ξεκίνησε με αρνητικές προοπτικές καθώς ο πόλεμος στην Ουκρανία και οι επακόλουθες γεωπολιτικές εξελίξεις και κυρώσεις που επιβλήθηκαν στην Ρωσία από την Ε.Ε. είχαν ως αποτέλεσμα σημαντικές πληθωριστικές πιέσεις στην οικονομία κυρίως λόγω της αύξησης κόστους της ενέργειας. Παράλληλα υπήρχαν διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες ενώ ο τουρισμός ξεκίνησε μετά τον Μάρτιο. Ο δείκτης τιμών οικοδομικών υλικών αυξήθηκε κατά 7,1 μονάδες³ γεγονός που με την σειρά του αναμένεται να οδηγήσει σε αύξηση της αξίας των ακινήτων.

Ωστόσο υπάρχουν και θετικές προοπτικές για την ελληνική οικονομία η οποία συνέχισε να ανακάμπτει από τα χαμηλά επίπεδα των τελευταίων ετών και την παρατεταμένη ύφεση την οποία ακολούθησε η περίοδος της πανδημίας. Επιπλέον, ο Μηχανισμός Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF), εκτιμάται ότι στα επόμενα χρόνια θα συνεισφέρει ποσό πάνω από € 30 δις συνολικά μέσω επιχορηγήσεων και δανείων με ευνοϊκούς όρους και αναμένεται ότι θα έχει σημαντική συνεισφορά ενισχύοντας τις ελληνικές τράπεζες και ευρύτερα την ελληνική οικονομία.

³ Ελληνική Στατιστική Αρχή - Ετήσιο Αρχείο Δείκτη Τιμών Υλικών Κατασκευής Νέων Κτιρίων Κατοικιών



Εταιρικά γεγονότα

Με την από 25.02.2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της κατά ποσό 7,2 εκ. €, η κάλυψη του ποσού μέσω δημόσιας προσφοράς και η εισαγωγή του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (ΧΑ). Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς στην από 27.05.2022 συνεδρίασή του ενέκρινε το ενημερωτικό δελτίο που υπέβαλε η Εταιρεία για τη δημόσια προσφορά έως 7.200.000 νέων κοινών, άυλων, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών με καταβολή μετρητών και κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων και την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση του συνόλου των μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών, κατά τη συνεδρίαση της 30.05.2022 ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των 43.200.000 κοινών ονομαστικών μετοχών της εταιρίας στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, υπό την αίρεση επιτυχούς ολοκλήρωσης της δημόσιας προσφοράς των μετοχών της και επίτευξης επαρκούς διασποράς αυτών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κανονισμό του ΧΑ. Στις 14.06.2022 ολοκληρώθηκε η Εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Από την εισαγωγή η Εταιρεία έλαβε:

- ποσό € 7,2 εκ. για την ως άνω Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου
- ποσό € 9,0 εκ. υπέρ το άρτιο

Σύμφωνα με το Εγκεκριμένο Ενημερωτικό Δελτίο τα κεφάλαια αυτά θα χρησιμοποιηθούν για την χρηματοδότηση επενδύσεων σε ακίνητα:

- Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25, Αθήνα
- Παραλιακός Οικισμός Ξηφιά, Δήμου Μονεμβασιάς

καθώς και ως κεφάλαιο κίνησης.

Επενδύσεις

Στις 11 Ιανουαρίου 2022 η Εταιρεία απόκτησε τριώροφο διατηρητέο κτίριο στην οδό Ασκληπιού στην Αθήνα με τίμημα € 203.199. Η αξία του εκτιμήθηκε στις € 518.000€.

Επιπτώσεις στις οικονομικές καταστάσεις

Τα μισθώματα της Εταιρείας είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) και αναπροσαρμόζονται σε ετήσια βάση. Με δεδομένο ότι οι ΑΕΕΑΠ εξαιρέθηκαν του ανώτατου ορίου αναπροσαρμογής μισθώματος 3% για εμπορικές και επαγγελματικές μισθώσεις ακινήτων για το έτος 2022 (Ν. 4926/2022, Άρθρο 121 παρ. 3α) εκτιμάται ότι η σημαντική αύξηση στον ΔΤΚ κατά το 2022 θα οδηγήσει σε σημαντικές αναπροσαρμογές στα μισθώματα που εισπράττει η Εταιρεία και κατά συνέπεια στα έσοδα και την κερδοφορία της.

Η εταιρεία επίσης αναμένει αύξηση στην αξία του χαρτοφυλακίου της λόγω της αύξησης της αξίας των ακινήτων.



B.3 Προοπτικές για το Β' εξάμηνο του 2022

Η συνέχιση του πολέμου στην Ουκρανία και η ενεργειακή κρίση η οποία εντείνεται δημιουργούν αρνητικές προσδοκίες για το 2^ο εξάμηνο του τρέχοντος έτους. Από την άλλη πλευρά, αναμένεται ότι η ελληνική οικονομία θα συνεχίσει να ανακάμπτει από τα χαμηλά επίπεδα των τελευταίων ετών. Κρίσιμα θέματα όπως οι πληθωριστικές πιέσεις που προέρχονται κυρίως από την ενεργειακή κρίση, οι διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες, η εξέλιξη της πανδημίας, καθώς και οι πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις με επίκεντρο την Ουκρανία, αναμένεται να κρίνουν την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας κατά τη διάρκεια του β' εξαμήνου 2022.

Αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων. Ως κυριότερο σημείο που χρήζει προσοχής η Εταιρεία αναγνωρίζει την αύξηση του κατασκευαστικού κόστους ακινήτων καθώς και τα αυξημένα έξοδα λειτουργίας των μισθωτών της. Ωστόσο επισημαίνεται ότι ο Όμιλος χάρη στην εισαγωγή του στο Χρηματιστήριο Αθηνών και την άντληση των κεφαλαίων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, έχει εξασφαλίσει σημαντικό μέρος της χρηματοδότησης των έργων που σχεδιάζει να υλοποιήσει.

Όπως αναφέρθηκε, τα μισθώματα της Εταιρείας είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με τον ΔΤΚ και αναπροσαρμόζονται σε ετήσια βάση. Με δεδομένο ότι οι ΑΕΕΑΠ εξαιρέθηκαν του ανώτατου ορίου αναπροσαρμογής μισθώματος 3% για εμπορικές και επαγγελματικές μισθώσεις ακινήτων για το έτος 2022 (Ν. 4926/2022, Άρθρο 121 παρ. 3α) αναμένεται σημαντική αύξηση των εσόδων της Εταιρείας κατά το Β' Εξάμηνο 2022.

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

Η Εταιρεία αξιολογεί διαρκώς τις διαμορφούμενες μακροοικονομικές εξελίξεις και χρηματοοικονομικές συνθήκες, καθώς και τις εξελίξεις στην κτηματαγορά, προκειμένου να επαναξιολογεί και να επαναπροσδιορίσει το επενδυτικό της σχέδιο καθώς και τη συνολική επιχειρηματική στρατηγική της. Παραμένει εστιασμένη στην προάσπιση των ιδίων κεφαλαίων και στη δημιουργία αξίας για τους Μετόχους και επενδύει προσεκτικά, σύμφωνα με τις αξίες της με σκοπό τη βέλτιστη διάθεση των διαθέσιμων κεφαλαίων.

B.4 Μεταγενέστερα Γεγονότα

Στις 21 Ιουλίου 2022 η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση πολυώροφου βιομηχανικού κτιρίου συνολικής επιφάνειας 7.279,45 τ.μ. (επί οικοπέδου 4.710,66 τ.μ.) το οποίο βρίσκεται στον Δήμο Μεταμόρφωσης έναντι τιμήματος € 2.600.000. Η αξία του ακινήτου εκτιμήθηκε σε € 3.365.000.

Εντός του Ιουλίου 2022 ο Όμιλος προέβη σε εφάπαξ εξόφληση του υπολοίπου των οφειλών από τα προγράμματα της «Επιστρεπτέας Προκαταβολής» καταβάλλοντας συνολικά το ποσό των € 346.983. Το όφελος από την εφάπαξ εξόφληση ανήλθε σε € 61.232.



Στις 05 Αυγούστου 2022 η εταιρεία προέβη στην λήψη πίστωσης σε Ανοιχτό (Αλληλόχρεο) Λογαριασμό ύψους € 5 εκ. από την τράπεζα Optima Bank. Το δάνειο αυτό έχει εξοφληθεί.

Στις 01 Σεπτεμβρίου 2022 η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση οικοπέδου 20.673 τ.μ. με ξενοδοχειακό συγκρότημα 5.801 τ.μ. σε παραθαλάσσιο οικόπεδο στο Ρίο στον Οικισμό Αραχωβίτικα του Νομού Αχαΐας, έναντι τιμήματος €1.800.000. Η αξία του ακινήτου εκτιμήθηκε σε € 4.726.000. Με την από 02 Σεπτεμβρίου Τακτική Γενική Συνέλευση αποφασίστηκαν μεταξύ άλλων:

- Η διανομή μερίσματος χρήσης 2021 στους μετόχους της Εταιρείας συνολικού ποσού € 3.559.680 (€ 0,0824 ανά μετοχή)
- Η εκλογή νέου Δ.Σ.

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

B.5 Σημαντικοί Κίνδυνοι

A) Κίνδυνος αγοράς

i. Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και της μείωσης των μισθωμάτων. Η αρνητική μεταβολή τόσο στην εύλογη αξία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της όσο και των μισθωμάτων επηρεάζουν άμεσα την χρηματοοικονομική θέση της και πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία του ενεργητικού της και την κερδοφορία της.

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την αρνητική μεταβολή της εμπορικής αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται από παράγοντες που σχετίζονται με:

- το μακροοικονομικό περιβάλλον της χώρας,
- τις εξελίξεις στην κτηματαγορά συνολικά αλλά και τις εξελίξεις στις επιμέρους τοπικές κτηματαγορές στις οποίες δραστηριοποιείται,
- τα χαρακτηριστικά των ακινήτων που κατέχει στο χαρτοφυλάκιο της,
- γεγονότα που αφορούν τους μισθωτές της Εταιρείας.

Η διαχείριση του κινδύνου γίνεται άμεσα από την λειτουργία οργάνων της Εταιρείας (Επιτροπή Επενδύσεων και Διοικητικό Συμβούλιο) που μεταξύ άλλων στοχεύουν στην μεγιστοποίηση της αξίας του χαρτοφυλακίου. Επιπλέον, το θεσμικό πλαίσιο του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει και διέπει την Εταιρεία, προβλέπει πέρα από την περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της από ανεξάρτητο εκτιμητή και συγκεκριμένα επιμέρους όρια για το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας. Επί παραδείγματι, η αξία κάθε ακινήτου δεν δύναται να υπερβαίνει το 25% της αξίας του χαρτοφυλακίου της ΑΕΕΑΠ, τα σχετικά κόστη από την ανέγερση, αποπεράτωση, επισκευή, αναπαλαίωση ή μεταβολή χρήσης των ακινήτων, απαγορεύεται να ξεπερνούν το 40% επί του συνόλου των επενδύσεων της Εταιρείας. Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων που σχετίζονται με την αρνητική μεταβολή των εμπορικών αξιών. Επιπροσθέτως, η Εταιρεία προκειμένου να εξασφαλίσει την αποτροπή του κινδύνου μείωσης των εμπορικών αξιών των ακινήτων του χαρτοφυλακίου σε περιπτώσεις που κρίνει σκόπιμο πρόκειται να προβεί σε δαπάνες για βελτιώσεις και



επισκευές επί των ακίνητων της καθώς επίσης, θα εξετάσει την πώληση μη στρατηγικών ακινήτων με σκοπό την επανεπένδυση κεφαλαίων σε ποιοτικότερα και πιο αποδοτικά ακίνητα.

Αναφορικά δε με το επίπεδο των τιμών των μισθωμάτων, ο Όμιλος περιορίζει τον κίνδυνο αυτόν μέσω λειτουργικών μισθώσεων οι οποίες είναι μακροπρόθεσμες. Επιπλέον, για την συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ) ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει μεταβολή στα μισθώματα.

ii. Κίνδυνος πληθωρισμού

Η έκθεση του Ομίλου σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς σε όλες τις μισθωτικές συμβάσεις προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, ενώ παράλληλα προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικής μεταβολής τα μισθώματα δεν μεταβάλλονται.

iii. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος ταμειακών ροών αφορά μεταβολές στις μελλοντικές ταμειακές ροές του Ομίλου που ενδεχομένως να επηρεάσουν τη δυνατότητα του να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις του. Ο Όμιλος έχει σε μεγάλο βαθμό εξασφαλισμένα έσοδα από μισθώματα από το 2026 (για τα πρώτα μισθωτήρια του 2014) μέχρι το 2030 (για τα πιο πρόσφατα μισθωτήρια), συνεπώς η μεταβλητότητα των ταμειακών ροών και κατά συνέπεια ο κίνδυνος που απορρέει από αυτήν, κρίνεται περιορισμένος.

Επιπλέον ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς έχει στο παθητικό του δανειακές υποχρεώσεις. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόβλεπτων γεγονότων. Για την μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις λόγω μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει συμβάσεων στην μέγιστη περίοδο των τριών μηνών.

Ενδεικτικά αναφέρεται ότι σε περίπτωση που μεταβληθεί το Euribor κατά +1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου για το 2022 θα είναι αντίστοιχα € 23.603 ζημία (λόγω αύξησης του κόστους δανεισμού) ενώ αν μεταβληθεί κατά -1% η επίδραση στα αποτελέσματα προ φόρου του Ομίλου για το 2022 θα είναι αντίστοιχα € 23.603 κέρδος (λόγω μείωσης του κόστους δανεισμού).

B) Πιστωτικός κίνδυνος (Επισφάλειες από μισθωτές)

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Στην προκειμένη περίπτωση ο Όμιλος υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών του, δηλαδή την πιθανότητα αυτοί να μην καταβάλλουν τα μισθώματα σύμφωνα με τους συμφωνηθέντες όρους. Επιπλέον, μέσω της υλοποίησης του επενδυτικού πλάνου του Ομίλου αναμένεται να βελτιωθεί η διασπορά των μισθωμάτων ανά μισθωτή και ανά δραστηριότητα με επακόλουθο την περαιτέρω μείωση του σχετικού πιστωτικού κινδύνου.



Το μεγαλύτερο μέρος της έκθεσης του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς ένα μεγάλο τμήμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένο σε συνδεδεμένες εταιρείες. Το ποσοστό των μισθωμάτων που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες ανέρχεται κατά την 30.06.2022 σε 95,4 % έναντι 85,99 % στις 30.06.2021 (Σημ. 19 και 0).

Γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, είτε λειτουργικές είτε επενδυτικές, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων, ενώ εξετάζει την σύναψη και διατήρηση αλληλόχρεων λογαριασμών με τραπεζικά ιδρύματα. Για την αποτελεσματική διαχείριση του κινδύνου αυτού καταρτίζεται χρηματοοικονομικός προγραμματισμός (cashflow) σε βμηνιαία βάση ο οποίος περιλαμβάνει:

- Προβλεπόμενα έσοδα
- Προβλεπόμενα έξοδα – λειτουργικές δαπάνες
- Προβλεπόμενα έξοδα – επενδύσεις, αγορές ακινήτων
- Λοιπές πληρωμές πχ. ΦΠΑ και λοιποί φόροι

Δ) Κίνδυνος εποπτικών αρχών και συμμόρφωσης

Ο Όμιλος υπόκειται σε περίπλοκη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία, όπως οι πολεοδομικές, χωροταξικές και ρυμοτομικές διατάξεις. Τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης ή/και μεταβολές ή διαφορετικές ερμηνείες του θεσμικού πλαισίου ενδέχεται να επηρεάσουν τα λειτουργικά αποτελέσματα και την οικονομική κατάσταση του Ομίλου. Οι εν λόγω νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με την ακίνητη περιουσία (πολεοδομική, χωροταξική, ρυμοτομική, περιβαλλοντική αρχαιολογική, δασική), ενώ ορισμένα από τα ακίνητα στα οποία επενδύει ή ενδέχεται να επενδύσει η Εταιρεία μπορεί να υπόκεινται σε ειδικότερες νομοθετικές ή κανονιστικές διατάξεις.

Παράλληλα, ο όμιλος διατρέχει τον συνεχή κίνδυνο συμμόρφωσης με τις εποπτικές αρχές στην Ελλάδα. Διαθέτει δε έμπειρο προσωπικό με ευρύ αντικείμενο εμπειρίας και γνώσεων προκειμένου να παρακολουθεί αποτελεσματικά με συστηματικό τρόπο όλες τις εξελίξεις στο κανονιστικό και θεσμικό πλαίσιο που τον διέπει. Επιπλέον έχει αναπτύξει συνεργασία με τους απαιτούμενους εξωτερικούς συνεργάτες προκειμένου να ενημερώνεται εγκαίρως για οποιαδήποτε εξέλιξη των ανωτέρω ώστε να διαχειριστεί τον εν λόγω κίνδυνο με τον καλύτερο δυνατό τρόπο. Εντούτοις οι συνεχείς αλλαγές στο πλαίσιο αυτό, δημιουργούν μεγάλες απαιτήσεις προσαρμογής και παρακολούθησης από την πλευρά του Ομίλου.

Ε) Εξωτερικοί παράγοντες

Ο Όμιλος επενδύει μόνο στην Ελληνική επικράτεια. Ο Όμιλος μπορεί να επηρεαστεί από παράγοντες όπως η οικονομική αστάθεια, οι πολιτικές αναταράξεις, ο τουρισμός, οι φορολογικές αλλαγές και οι υγειονομικές κρίσεις όπως η πανδημία του COVID-19.



Οι εξελίξεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την ελληνική οικονομία είναι πέραν του ελέγχου του Ομίλου και η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να τις προβλέψει ή να διαβλέψει τις τυχόν επιπτώσεις αυτών. Παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου.

B.6 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους. Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 (Δ.Λ.Π. 24) «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών», περιγράφονται αναλυτικά στη Σημ. 29.

Ως συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 24, ο Όμιλος στο παρόν στάδιο έχει θεωρήσει τους εξής μισθωτές ακινήτων του :

- COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΙΚΙΑΚΟΥ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ, Αρ. ΓΕΜΗ 128686246000
Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον βασικό μέτοχο της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδη κατά ποσοστό 50%. Επίσης ο βασικός μέτοχος της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδης διατηρεί και τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου της συνδεδεμένης.
- SPICK AND SPAN Υπηρεσίες Επαγγελματικών Πλυντηρίων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία, Αρ. ΓΕΜΗ 123468301000
Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον βασικό μέτοχο της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδη
- Α. ΤΕΡΖΑΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, Αρ. ΓΕΜΗ 130004001000
Η εταιρεία αυτή αποτελεί θυγατρική της υπό ii. SPICK AND SPAN Υπηρεσίες Επαγγελματικών Πλυντηρίων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία.
- HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, Αρ. ΓΕΜΗ 144044601000
Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον βασικό μέτοχο της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδη.
- ΖΗΛΟΤΣ ΟΦ ΝΑΤΟΥΡ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΛΛΥΝΤΙΚΩΝ, Αρ. ΓΕΜΗ 144698301000
Η Εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον βασικό μέτοχο της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδη
- PUMPKIN AND BAMBOO Μονοπρόσωπη Κατασκευή και Εμπορία Ξύλινων Ποδηλάτων ΑΕ, Αρ. ΓΕΜΗ 139726301000
Η Εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον βασικό μέτοχο της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδη
- TO AND FRO ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΙΚΕ, Αρ. ΓΕΜΗ 145624901000
Η Εταιρεία ελέγχεται από τον βασικό μέτοχο της Εταιρείας Παύλο Ευμορφίδη

Επιπλέον, συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται:

- Οι δύο κατά 100% θυγατρικές εταιρείες της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΕΑΠ: α. Pavillem Κτηματική Μονοπρόσωπη Α.Ε., (Αρ. ΓΕΜΗ 123640801000) και β. Citystop Κτηματική Μονοπρόσωπη Α.Ε. (Αρ. ΓΕΜΗ 008007801000)



- Οι βασικοί μέτοχοι της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδης (37,81 % στις 30.06.2022) και Παύλος Ευμορφίδης (37,51 % στις 30.06.2022)
- Τα μέλη της Διοίκησης του Ομίλου και της Εταιρείας

Κηφισιά, 29 Σεπτεμβρίου 2022

Οι δηλούντες

Μιχαήλ Ευμορφίδης

Θεοχάρης Μικρός Λαζανάς

Χρήστος Μπομπόλιας

Πρόεδρος

Β' Αντιπρόεδρος

Διευθύνων Σύμβουλος

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ



Γ. Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή
Προς το Δ.Σ. της Εταιρείας «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», της 30^{ης} Ιουνίου 2022 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

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

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 “Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας”. Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαστικά 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 ουσιαστική άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Άλλο θέμα

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 είχαν ελεγχθεί από άλλον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, ο οποίος εξέδωσε την 14^η Μαρτίου 2022 έκθεση ελέγχου με ουσιαστική αβεβαιότητα που σχετίζεται με την συνέχιση της δραστηριότητάς..



Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2022
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δημήτρης Παντερλής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 38651



Grant Thornton

Ορκωτοί Ελεγκτές Συμβουλοι Επιχειρήσεων
Λ. Κατσώνη 5B, 115 25 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

**Δ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022****Δ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού					
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Σημ. 6	9.991	10.529	291	829
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	Σημ. 6	8.000	0	8.000	0
Επενδύσεις σε ακίνητα	Σημ. 5, Σημ. 7	107.277.300	100.296.300	84.447.300	79.396.300
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις	Σημ. 8	0	0	2	2
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	Σημ. 9	5.400	5.400	5.400	5.400
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		107.300.691	100.312.229	84.460.993	79.402.531
Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού					
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	Σημ. 10	2.285.241	213.475	1.812.321	213.475
Λοιπές απαιτήσεις	Σημ. 11	825.428	293.362	2.325.428	1.893.362
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σημ. 12	18.115.696	2.521.737	17.427.666	1.854.080
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		21.226.366	3.028.575	21.565.415	3.960.917
Σύνολο ενεργητικού		128.527.057	103.340.803	106.026.409	83.363.448
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	Σημ. 13	43.200.000	36.000.000	43.200.000	36.000.000
Διαφορά υπέρ το άρτιο	Σημ. 13	9.000.000	0	9.000.000	0
Αποθεματικά	Σημ. 14	19.552.615	19.592.428	19.407.357	19.447.170
Αποτελέσματα εις νέο		52.628.622	42.291.171	30.863.545	23.329.817
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		124.381.237	97.883.599	102.470.902	78.776.987
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	Σημ. 15	1.393.750	1.876.250	1.393.750	1.876.250
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Σημ. 16	1.838	1.838	1.838	1.838
Έσοδα επομένων χρήσεων	Σημ. 17	0	54.737	0	13.376
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 17	1.066.712	1.564.122	767.795	837.190
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		2.462.300	3.496.947	2.163.383	2.728.654
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 18	104.223	59.349	98.226	54.944
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	Σημ. 18	214.521	261.425	163.478	189.154
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	Σημ. 15	966.594	948.144	966.594	948.144
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 18	398.182	691.339	163.826	665.565
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.683.520	1.960.257	1.392.124	1.857.806
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		128.527.057	103.340.803	106.026.409	83.363.448

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 82 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

**Δ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2021 – 30.06.2021
Έσοδα από μισθώματα	Σημ. 5, Σημ. 19	3.059.015	1.501.341	2.426.193	1.194.803
Μικτό κέρδος		3.059.015	1.501.341	2.426.193	1.194.803
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	Σημ. 7	6.766.405	520.200	4.836.405	220.200
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	Σημ. 20	-237.601	-82.144	-215.744	-82.144
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	-51.343	-32.128	-51.343	-32.128
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	Σημ. 22	-339.484	-32.298	-335.067	-23.350
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	Σημ. 6, Σημ. 22	-538	-878	-538	-878
Λοιπά έσοδα	Σημ. 23	1.252.705	19.385	968.171	4.649
Λοιπά έξοδα	Σημ. 24	-7.029	-21.161	-968	-14.124
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		10.442.130	1.872.318	7.627.111	1.267.027
Έσοδα από τόκους	Σημ. 25	213	0	213	0
Έσοδα από επενδύσεις	Σημ. 25	0	0	0	500.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα	Σημ. 25	-47.513	-50.858	-47.486	-41.458
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		10.394.830	1.821.460	7.579.837	1.725.570
Φόρος εισοδήματος	Σημ. 26	-57.381	-42.507	-46.110	-33.981
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους		10.337.449	1.778.953	7.533.727	1.691.589
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα		10.337.449	1.778.953	7.533.727	1.691.589
Βασικά Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	Σημ. 27	0,24	0,05	0,17	0,05
Βασικά και μειωμένα					

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 82 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

**Δ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2022	36.000.000	0	579.403	19.013.025	42.291.171	97.883.599
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου					10.337.449	10.337.449
Διανομή μερίσματος						0
Αύξηση κεφαλαίου κατά την συγχώνευση						0
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού						0
Μεταφορές στην περίοδο						0
Καταβολές από τους μετόχους						0
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	7.200.000	9.000.000				16.200.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου				-39.813		-39.813
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου						0
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2022	<u>43.200.000</u>	<u>9.000.000</u>	<u>579.403</u>	<u>18.973.212</u>	<u>52.628.622</u>	<u>124.381.237</u>

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2021	36.000.000	0	306.428	19.012.990	23.195.296	78.514.714
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους					1.778.953	1.778.953
Διανομή μερίσματος						0
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού						0
Μεταφορές στην περίοδο					110.000	110.000
Καταβολές από τους μετόχους						0
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου						0
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου						0
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2021	<u>36.000.000</u>	<u>0</u>	<u>306.428</u>	<u>19.012.990</u>	<u>25.084.250</u>	<u>80.403.667</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 82 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.



ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ

Ενδιάμεση Συνοπτική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση
για το εξάμηνο που έληξε την 30/06/2022
(όλα τα ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2022	36.000.000	0	434.145	19.013.025	23.329.817	78.776.987
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους					7.533.727	7.533.727
Διανομή μερίσματος						0
Αύξηση κεφαλαίου κατά την συγχώνευση						0
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού						0
Μεταφορές στην περίοδο						0
Καταβολές από τους μετόχους						0
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	7.200.000	9.000.000				16.200.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου				-39.813		-39.813
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου						0
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2022	43.200.000	9.000.000	434.145	18.973.212	30.863.545	102.470.902

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2021	36.000.000	0	246.829	19.012.990	8.996.079	64.255.897
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους					1.691.589	1.691.589
Διανομή μερίσματος						0
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού						0
Μεταφορές στην περίοδο					110.000	110.000
Καταβολές από τους μετόχους						0
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου						0
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου						0
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2021	36.000.000	0	246.829	19.012.990	10.797.667	66.057.486

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 82 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

**Δ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Κέρδη (Ζημιές) προ φόρων	10.394.831	1.821.460	7.579.837	1.725.570
Προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	538	878	538	878
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-6.766.405	-520.200	-4.836.405	-220.200
Προβλέψεις	0	0	0	0
Έσοδα από τόκους	-213	0	-213	0
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	0	-500.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα	47.513	50.858	47.486	41.458
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	-2.503.831	-804.268	-2.030.911	-804.356
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	-348.245	-568.791	33.740	-549.760
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	824.188	-20.064	794.072	-306.411
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-47.044	-19.464	-46.964	-19.374
Καταβληθείς φόρος	-47.741	-46.599	-38.076	-33.567
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	729.403	-86.127	709.032	-359.351
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες				
Επενδύσεις σε ακίνητα	-203.199	0	-203.199	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-11.396	-1.800	-11.396	-1.800
Εισπράξεις από επένδυση σε θυγατρικές	0	0	0	500.000
Τόκοι εισπραχθέντες	213	0	213	0
Μερίσματα εισπραχθέντα	0	0	0	160.000
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	-214.382	-1.800	-214.382	658.200
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	16.200.000	0	16.200.000	0
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	0	500.000	0	500.000
Εισπράξεις από κρατικό δάνειο/επιχορήγηση	0	265.551	0	102.584
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-39.813	0	-39.813	0
Μερίσματα πληρωθέντα	-630.000	0	-630.000	0
Εξοφλήσεις δανείων	-451.250	-420.000	-451.250	-420.000
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	15.078.937	345.551	15.078.937	182.584
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	15.593.958	257.624	15.573.587	481.432
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	2.521.737	1.025.402	1.854.080	701.073
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	18.115.696	1.283.025	17.427.666	1.182.506

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 82 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.



Δ.5 Σημειώσεις επί των Τροποποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Σημ. 1 Γενικές Πληροφορίες

Η «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» προέκυψε από την εταιρεία «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ-ΟΙΚΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΑΝΩΝ.ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ & ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» έπειτα από την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη περιουσία του Ν. 2778/1999, με την απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με αρ. 18/779/21.3.2017. Με την από 31/05/2017 ανακοίνωση ΓΕΜΗ με αρ. πρωτοκόλλου 805139 δημοσιεύτηκε η έγκριση της τροποποίησης του νέου Καταστατικού της Εταιρείας και ολοκληρώθηκε η μετατροπή της σε ΑΕΕΑΠ. Στις 27.5.2022 το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου της Εταιρείας για την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση του συνόλου των μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, η οποία ολοκληρώθηκε στις 14.6.2022.

Σκοπός της Εταιρείας είναι αποκλειστικά η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικά η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999 «περί Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας-Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλων διατάξεων», όπως εκάστοτε ισχύει. Στο πλαίσιο της λειτουργίας της, στον σκοπό της περιλαμβάνεται και η λειτουργία της ως Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων με Εσωτερική Διαχείριση του Ν. 4209/2013.

Η Εταιρεία έχει αριθμό ΓΕΜΗ 128686346000. Η λήξη της διάρκειας της Εταιρείας έχει οριστεί για την 31.12.2100. Η έδρα της βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Κηφισιάς επί της Παλαιάς οδού Τατοΐου 4.

Η Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές της δραστηριοποιείται στις επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα. Την 30 Ιουνίου 2022 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου ήταν 8 άτομα.

Η παρούσα ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 29 Σεπτεμβρίου 2022 και θα αναρτηθεί μαζί με την έκθεση επισκόπησης του ορκωτού ελεγκτή και την έκθεση του Δ.Σ. στη διαδικτυακή διεύθυνση <https://www.blekedros.com/>.

Σημ. 2 Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της εξάμηνης περιόδου από την 1η Ιανουαρίου 2022 έως 30 Ιουνίου 2022 περιλαμβάνουν τα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρείας και των θυγατρικών της «Citystop Κτηματική Μονοπρόσωπη Α.Ε.» και «Pavillem Κτηματική Μονοπρόσωπη Α.Ε.» , («θυγατρικές» από κοινού με την Εταιρεία «ο Όμιλος»).

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης των συνημμένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και τις οποίες συστηματικά εφαρμόζει η Εταιρεία περιγράφονται παρακάτω.

2.1 Βάση κατάρτισης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Η ενδιάμεση συνοπτική ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση του Ομίλου με ημερομηνία 30 Ιουνίου 2022 καλύπτει το εξάμηνο από 1 Ιανουαρίου έως την 30 Ιουνίου 2022 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές



Λογιστικό Πρότυπο («ΔΛΠ») 34 «Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις».

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία και την παρουσίαση της συνοπτικής ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης είναι συνεπείς με τις λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω και των αρχών ενοποίησης.

Η προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη χρήση σημαντικών παραδοχών και εκτιμήσεων, καθώς και την εφαρμογή κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών.

Αλλαγές στις παραδοχές ενδεχομένως να επηρεάσουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού καθώς και την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν υψηλότερο βαθμό εκτιμήσεων και παραδοχών ή πολυπλοκότητας, ή περιοχές όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις έχουν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, παρουσιάζονται στη Σημ. 3.

Η συνοπτική ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση πρέπει να αναγνωστεί σε συνδυασμό με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 της Εταιρείας που είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: <https://www.blekedros.com/>.

Τα ποσά απεικονίζονται στρογγυλοποιημένα σε Ευρώ (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά) για διευκόλυνση της παρουσίασης. Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

2.2 Νέα Πρότυπα, Ερμηνείες και Τροποποίηση Υφιστάμενων Προτύπων

Νέα Λογιστικά Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και Διερμηνείες που εφαρμόστηκαν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2022 ή μεταγενέστερα.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων», στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματα Πάγια», στο ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Στοιχεία του Ενεργητικού» και στις «Ετήσιες Βελτιώσεις 2018 - 2020» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2022)**

Τον Μάιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση μίας σειράς τροποποιήσεων, που περιλαμβάνουν περιορισμένου σκοπού τροποποιήσεις σε τρία Πρότυπα, καθώς και τις Ετήσιες Βελτιώσεις του Συμβουλίου. Οι εν λόγω



τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινίσεις αναφορικά με τη διατύπωση των Προτύπων ή διορθώνουν ήσσονος σημασίας συνέπειες, παραβλέψεις ή αντικρούσεις μεταξύ των απαιτήσεων των Προτύπων. Πιο συγκεκριμένα:

- Οι **τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»** επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στο Ενοσιολογικό Πλαίσιο της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς χωρίς να τροποποιούν τις λογιστικές απαιτήσεις που αφορούν στις συνενώσεις επιχειρήσεων.
- Οι **τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματα Πάγια»** απαγορεύουν σε μία εταιρεία να αφαιρέσει από το κόστος των παγίων ποσά που έλαβε από την πώληση στοιχείων που παράγονται κατά τη διάρκεια προετοιμασίας των εν λόγω παγίων για να καταστούν έτοιμα προς χρήση. Αντιθέτως, η εταιρεία αναγνωρίζει τα εν λόγω έσοδα από πωλήσεις και τα σχετικά κόστη στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.
- Οι **τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Στοιχεία του Ενεργητικού»** προσδιορίζουν τα κόστη που μία εταιρεία θα πρέπει να συμπεριλάβει κατά την αξιολόγηση για το εάν ένα συμβόλαιο είναι ζημιολόγο.
- Οι **Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2018-2020** προβαίνουν σε ήσσονος σημασίας τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα», στο ΔΛΠ 41 «Γεωργία» και στα Επεξηγηματικά Παραδείγματα που συνοδεύουν το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις».

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

2.2.2 Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), αλλά είτε δεν έχουν ακόμη τεθεί σε ισχύ είτε δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)**

Τον Μάιο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά ένα ενδιάμεσο Πρότυπο, το ΔΠΧΑ 4. Σκοπός του έργου του IASB ήταν η ανάπτυξη ενός ενιαίου Προτύπου βασισμένου στις αρχές (principle-based standard) για τον λογιστικό χειρισμό όλων των τύπων ασφαλιστικών συμβάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των συμβάσεων ανασφάλισης που κατέχει ένας ασφαλιστικός φορέας. Ένα ενιαίο Πρότυπο βασισμένο στις αρχές θα ενισχύσει τη συγκρισιμότητα της χρηματοοικονομικής αναφοράς μεταξύ οικονομικών οντοτήτων, δικαιοδοσιών και κεφαλαιαγορών. Το ΔΠΧΑ 17 καθορίζει τις απαιτήσεις που θα πρέπει να εφαρμόζει μία οικονομική οντότητα στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση που σχετίζεται με ασφαλιστικές συμβάσεις που εκδίδει και συμβάσεις ανασφάλισης που κατέχει. Επιπλέον, τον Ιούνιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων, οι οποίες όμως δεν επηρεάζουν τις θεμελιώδεις αρχές που εισήχθησαν όταν αρχικά εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 17. Οι τροποποιήσεις έχουν σχεδιαστεί με σκοπό να μειώσουν τα κόστη μέσω απλοστευσης ορισμένων απαιτήσεων του Προτύπου, να οδηγήσουν σε πιο εύκολα επεξηγήσιμη χρηματοοικονομική απόδοση, καθώς και να διευκολύνουν τη μετάβαση αναβάλλοντας την ημερομηνία εφαρμογής του Προτύπου για το 2023, παρέχοντας παράλληλα πρόσθετη βοήθεια για τη μείωση της προσπάθειας που απαιτείται κατά την πρώτη εφαρμογή του Προτύπου. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την



01/01/2023.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)**

Τον Φεβρουάριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού που αφορούν στις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών. Σκοπός των τροποποιήσεων είναι να βελτιώσουν τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών ώστε να παρέχουν πιο χρήσιμη πληροφόρηση στους επενδυτές και σε λοιπούς χρήστες των Οικονομικών Καταστάσεων. Πιο συγκεκριμένα, με βάση τις τροποποιήσεις απαιτείται η γνωστοποίηση σημαντικών πληροφοριών σχετικών με τις λογιστικές πολιτικές, αντί της γνωστοποίησης των σημαντικών λογιστικών πολιτικών. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη: Ορισμός των Λογιστικών Εκτιμήσεων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)**

Τον Φεβρουάριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού οι οποίες αποσαφηνίζουν τη διαφορά μεταξύ αλλαγής λογιστικής εκτίμησης και αλλαγής λογιστικής πολιτικής. Η διάκριση αυτή είναι σημαντική, καθώς η αλλαγή λογιστικής εκτίμησης εφαρμόζεται χωρίς αναδρομική ισχύ και μόνο για μελλοντικές συναλλαγές και άλλα μελλοντικά γεγονότα, εν αντιθέσει με την αλλαγή λογιστικής πολιτικής που έχει αναδρομική ισχύ και εφαρμόζεται σε συναλλαγές και άλλα γεγονότα του παρελθόντος. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος: Αναβαλλόμενος Φόρος σχετιζόμενος με Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία Μεμονωμένη Συναλλαγή» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)**

Τον Μάιο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση στοχευμένων τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 12 προκειμένου να προσδιορίσει πώς οι οικονομικές οντότητες θα πρέπει να χειρίζονται τον αναβαλλόμενο φόρο που προκύπτει από συναλλαγές όπως οι μισθώσεις και οι υποχρεώσεις αποδέσμευσης – συναλλαγές για τις οποίες οι οικονομικές οντότητες αναγνωρίζουν ταυτόχρονα μία απαίτηση και μία υποχρέωση. Σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι οικονομικές οντότητες απαλλάσσονται από την αναγνώριση αναβαλλόμενου φόρου όταν αναγνωρίζουν απαιτήσεις ή υποχρεώσεις για πρώτη φορά. Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ότι η εν λόγω απαλλαγή δεν έχει εφαρμογή και οι οικονομικές οντότητες απαιτείται να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενο φόρο στις συναλλαγές αυτές. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)**

Τον Ιανουάριο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 1 που επηρεάζουν τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των υποχρεώσεων. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ένα από τα κριτήρια ταξινόμησης μιας υποχρέωσης ως μακροπρόθεσμη, την απαίτηση για μία οντότητα να έχει το δικαίωμα να αναβάλει



τον διακανονισμό της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν: α) αποσαφήνιση ότι το δικαίωμα μίας οντότητας για αναβολή του διακανονισμού θα πρέπει να υφίσταται κατά την ημερομηνία αναφοράς, β) αποσαφήνιση ότι η ταξινόμηση της υποχρέωσης δεν επηρεάζεται από τις προθέσεις ή προσδοκίες της διοίκησης σχετικά με την εξάσκηση του δικαιώματος αναβολής του διακανονισμού, γ) επεξηγούν πώς οι συνθήκες δανεισμού επηρεάζουν την ταξινόμηση, και δ) αποσαφήνιση των απαιτήσεων σχετικά με την ταξινόμηση υποχρεώσεων μίας οντότητας που πρόκειται να ή ενδεχομένως να διακανονίσει μέσω έκδοσης ιδίων συμμετοχικών τίτλων. Επιπλέον, τον Ιούλιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση μίας τροποποίησης για την αναβολή κατά ένα έτος της ημερομηνίας έναρξης ισχύος της αρχικώς εκδοθείσας τροποποίησης στο ΔΛΠ 1, ως αποτέλεσμα της εξάπλωσης της πανδημίας του Covid-19. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις: Πρώτη Εφαρμογή των ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Πληροφορίες Συγκριτικής Περιόδου» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)**

Τον Δεκέμβριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση μίας τροποποίησης περιορισμένου σκοπού στις απαιτήσεις μετάβασης στο ΔΠΧΑ 17 προκειμένου να αντιμετωπίσει ένα σημαντικό ζήτημα που σχετίζεται με τις προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ των υποχρεώσεων από ασφαλιστικές συμβάσεις και των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού στη συγκριτική πληροφόρηση στα πλαίσια της πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» και του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα». Η τροποποίηση έχει σκοπό να βελτιώσει τη χρησιμότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που θα παρουσιάζεται στη συγκριτική περίοδο για τους χρήστες των Οικονομικών Καταστάσεων. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε μία Πώληση και Επαναμίσθωση» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2024)**

Τον Σεπτέμβριο του 2022, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» με τις οποίες προστίθενται απαιτήσεις για τον τρόπο με τον οποίο μια εταιρεία λογιστικοποιεί μία πώληση και επαναμίσθωση (“sale and leaseback”) μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Η πώληση και επαναμίσθωση είναι μια συναλλαγή κατά την οποία, μια εταιρεία πουλά ένα περιουσιακό στοιχείο και μισθώνει το ίδιο περιουσιακό στοιχείο πίσω για μια χρονική περίοδο από τον νέο ιδιοκτήτη. Το ΔΠΧΑ 16 περιλαμβάνει απαιτήσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό μίας πώλησης και επαναμίσθωσης κατά την ημερομηνία που πραγματοποιείται η συναλλαγή. Ωστόσο, το Πρότυπο δεν είχε προσδιορίσει τον τρόπο επιμέτρησης της συναλλαγής μετά την ημερομηνία αυτής. Οι εκδοθείσες τροποποιήσεις προστίθενται στις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16 σχετικά με την πώληση και επαναμίσθωση, υποστηρίζοντας με τον τρόπο αυτό τη συνεπή εφαρμογή του λογιστικού προτύπου. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν θα αλλάξουν τον λογιστικό χειρισμό για μισθώσεις εκτός από αυτές που προκύπτουν από μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.



2.3 Σύνοψη των Γενικών Λογιστικών της Εταιρείας

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), όπως θεώρησε το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογώντας το γεγονός ότι η Εταιρεία έχει διατηρήσει την κερδοφορία της από τα προηγούμενα έτη, διαθέτει ταμειακά διαθέσιμα και εισοδήματα που επαρκούν για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων της αλλά και της ανάγκης του κεφαλαίου κίνησής της, και έχει συνάψει μακροχρόνιες μισθώσεις οι οποίες ως επί το πλείστον δεν μπορούν να ακυρωθούν μέχρι το έτος 2026 και μέχρι το 2029 για τα νέα μισθωτήρια που συνάπτει, εξασφαλίζοντας έτσι σταθερά εισοδήματα.

Ενοποίηση

Θυγατρικές

Θυγατρικές είναι όλες οι επιχειρήσεις (συμπεριλαμβανομένων των επιχειρήσεων ειδικού σκοπού) στις οποίες ο Όμιλος ασκεί έλεγχο. Ο Όμιλος ασκεί έλεγχο σε μια επιχείρηση όταν ο Όμιλος εκτίθεται ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή του στην επιχείρηση και έχει την ικανότητα να επηρεάζει αυτές τις αποδόσεις μέσω της δύναμης που ασκεί στην επιχείρηση. Οι θυγατρικές ενοποιούνται με ολική ενοποίηση από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος από τον όμιλο και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται από τον Όμιλο βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το τίμημα της εξαγοράς υπολογίζεται ως η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται, των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται προς τους πρώην μετόχους και των μετοχών που εκδίδονται από τον Όμιλο. Το τίμημα της εξαγοράς περιλαμβάνει και την εύλογη αξία οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης που προκύπτει από τυχόν συμφωνία ενδεχόμενου τιμήματος. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται και οι υποχρεώσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Ανά περίπτωση εξαγοράς, ο Όμιλος αναγνωρίζει τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή στη θυγατρική είτε στην εύλογη αξία, είτε στην αξία του μεριδίου της μη ελέγχουσας συμμετοχής στην καθαρή θέση της θυγατρικής. Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Εάν η επιχειρηματική συνένωση επιτυγχάνεται σταδιακά, η εύλογη αξία της συμμετοχής που κατείχε ο Όμιλος στην αποκτηθείσα εταιρία επαναμετράται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει από την επαναμέτρηση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Τυχόν ενδεχόμενο τίμημα που μεταβιβάζεται από τον Όμιλο αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Οποιοσδήποτε μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος, που θεωρείται περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 είτε στα αποτελέσματα είτε ως μεταβολή στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Εάν το ενδεχόμενο τίμημα κατατάσσεται ως στοιχείο της καθαρής θέσης δεν επαναμετράται έως την τελική τακτοποίησή του μέσω της καθαρής θέσης.



Ενδοομιλικές συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται. Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται από τις θυγατρικές έχουν προσαρμοστεί όπου κρίθηκε αναγκαίο ώστε να εναρμονιστούν με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης μείον τυχόν απομείωση. Επιπλέον, το κόστος κτήσης προσαρμόζεται ώστε να αντανakλά τις μεταβολές στο τίμημα που προκύπτουν από τυχόν τροποποιήσεις του ενδεχόμενου τιμήματος.

Η Εταιρεία ελέγχει σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού εάν υπάρχει ένδειξη ότι μία επένδυση σε θυγατρική έχει υποστεί απομείωση. Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη, η Διοίκηση προσδιορίζει την ανακτήσιμη αξία ως το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της αξίας χρήσης και της εύλογης αξίας μειούμενης με το απαιτούμενο για την εκποίηση κόστος. Όταν η λογιστική αξία της θυγατρικής υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό της, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσης καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Ο προσδιορισμός της ανακτήσιμης αξίας της θυγατρικής εξαρτάται άμεσα από την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα που διαθέτει, καθώς οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτελούν το σημαντικότερο κονδύλι στο ενεργητικό της. Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε προηγούμενες περιόδους εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού για τυχόν αναστροφή.

Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας. Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σε ευρώ. Συναλλαγές που γίνονται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημέρα της συναλλαγής.

Κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη ή ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν μηχανήματα, μεταφορικά μέσα και λοιπό εξοπλισμό, τα οποία κατέχονται από τον Όμιλο με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίησή τους. Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους μείον 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 ενσώματου περιουσιακού στοιχείου αρχίζει με την έναρξη χρησιμοποίησής του και διακόπτεται μόνο με την πώληση ή μεταβίβαση του στοιχείου αυτού. Κατά συνέπεια, η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου το οποίο παύει να χρησιμοποιείται, δε διακόπτεται εκτός εάν έχει πλήρως αποσβεσθεί. Τα ενσώματα 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:

Μηχανικός εξοπλισμός	10 έτη
Μεταφορικά μέσα	10 έτη
Λοιπός εξοπλισμός	5-10 έτη

Ο Όμιλος εξετάζει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχει ένδειξη ότι κάποιο ενσώματο περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση της αξίας του. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη, ο Όμιλος υπολογίζει το ανακτήσιμο ποσό του ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου. Όταν η λογιστική αξία ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, ο Όμιλος σχηματίζει ανάλογη πρόβλεψη απομείωσης 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.

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή / και για κεφαλαιουχικά κέρδη, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από τον Όμιλο, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιότητα οικόπεδα, ιδιότητα κτίρια, κτίρια από λειτουργικές μισθώσεις καθώς και ακίνητα τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται αρχικά στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν οι πληροφορίες αυτές δεν είναι διαθέσιμες, τότε ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) για κάθε ημερομηνία ισολογισμού.

Επενδύσεις σε ακίνητα υπό αξιοποίηση αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Σε αντίθετη περίπτωση καταχωρούνται στο κόστος κτήσης και παραμένουν στο κόστος κτήσης (μείον τυχόν ζημιά απομείωσης) μέχρι που (α) η εύλογη αξία μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία ή (β) η κατασκευή έχει ολοκληρωθεί.



Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερη ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσης και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετική με το ακίνητο. Ορισμένες από τις εκροές αυτές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων γης που έχει ταξινομηθεί ως επενδύσεις σε ακίνητα. Άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στον Όμιλο και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα.

Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις επενδύσεις σε ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16.

Αν προκύψει αύξηση, κατά την έκταση που η αύξηση αυτή αναστρέφει μία προηγούμενη ζημία απομείωσης, για το υπό αναταξινόμηση ακίνητο, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Κάθε υπόλοιπο που απομένει από την αύξηση πιστώνεται σε αποθεματικό αναπροσαρμογής. Σε περίπτωση που προκύψει μείωση, αυτή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5. Το κόστος του ακινήτου για τον μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.



Μισθώσεις

Η αξιολόγηση του εάν μια σύμβαση είναι ή εμπεριέχει μίσθωση βασίζεται πάντοτε στην ουσία της εν λόγω σύμβασης. Κατά την αξιολόγηση θα πρέπει να εξετασθεί κατά πόσον: α) η εκπλήρωση μιας σύμβασης εξαρτάται από τη χρήση ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου ή στοιχείων και β) η σύμβαση εκχωρεί το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου.

(α) Περιπτώσεις στις οποίες Εταιρεία του Ομίλου είναι μισθωτής

Λειτουργικές Μισθώσεις: Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τρίτο μέρος, τον εκμισθωτή, ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών, που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις (στις οποίες δεν περιλαμβάνεται η αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Στην περίπτωση όπου μια σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης διακοπεί πριν από την ημερομηνία λήξης της, το ποσό που καταβάλλεται στον εκμισθωτή με τη μορφή αποζημίωσης, αναγνωρίζεται ως έξοδο κατά την περίοδο στην οποία διακόπτεται η σύμβαση. Δεν υπήρχαν ουσιώδεις λειτουργικές μισθώσεις για την περίοδο που έχουν συνταχθεί οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Χρηματοδοτικές Μισθώσεις: Ο Όμιλος προς το παρόν δεν έχει αναλάβει, ως μισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις.

(β) Περιπτώσεις στις οποίες Εταιρεία του Ομίλου είναι εκμισθωτής

Λειτουργικές Μισθώσεις: Ο Όμιλος εκμισθώνει ιδιότητα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα (Σημ. 7). Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

Χρηματοδοτικές Μισθώσεις: Ο Όμιλος προς το παρόν δε διενεργεί, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Ο Όμιλος αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης κατά πόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί και εφόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη το περιουσιακό στοιχείο ελέγχεται για απομείωση.

Το ποσό της απομείωσης υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της ανακτήσιμης αξίας του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται μέσω της χρήσης ενός λογαριασμού πρόβλεψης. Το ποσό της ζημιάς αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.



Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης μειωθεί και η μείωση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με ένα γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης, η ζημιά απομείωσης αντιστρέφεται, στο βαθμό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου δεν υπερβαίνει το αποσβεσμένο κόστος του κατά την ημερομηνία του αντιλογισμού. Οποιαδήποτε μεταγενέστερη αντιστροφή της ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποτελούνται από λογισμικά προγράμματα. Οι άδειες λογισμικού αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις, μείον οποιαδήποτε συσσωρευμένη ζημιά απομείωσης. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία είναι 4 έτη. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών προγραμμάτων αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης. Οι προβλέψεις απομείωσης για τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ο Όμιλος δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης.

Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Για τους σκοπούς σύνταξης της κατάστασης ταμειακών ροών, ως ταμειακά διαθέσιμα νοούνται τα υπόλοιπα των λογαριασμών «ταμείο» και «καταθέσεις όψεως». Ως ισοδύναμα νοούνται οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις προθεσμίας των οποίων η αρχική διάρκεια δεν είναι μεγαλύτερη των 90 ημερών. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρησιμοποιούνται από τον Όμιλο για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της και ο κίνδυνος μεταβολής της εύλογης αξίας τους είναι ασήμαντος.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια όταν δεν υπάρχει καμία υποχρέωση να μεταβιβάσουν μετρητά ή άλλα περιουσιακά στοιχεία. Τα έξοδα που πραγματοποιήθηκαν για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

Διανομή Μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους αναγνωρίζεται ως υποχρέωση την ημερομηνία κατά την οποία η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.



Προγράμματα παροχών προσωπικού

Σύμφωνα με τον Ν.2112/20 και 4093/2012 η Εταιρεία καταβάλλει στους εργαζόμενους αποζημιώσεις επί απόλυσης ή αποχώρησης λόγω συνταξιοδότησης. Το ύψος των καταβαλλόμενων ποσών αποζημίωσης εξαρτάται από τα έτη προϋπηρεσίας, το ύψος των αποδοχών και τον τρόπο απομάκρυνσης από την υπηρεσία (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Η θεμελίωση δικαιώματος συμμετοχής σε αυτά τα προγράμματα, πραγματοποιείται μέσω της κατανομή των παροχών στα τελευταία 16 έτη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων ακολουθώντας την κλίμακα του Ν.4093/2012.

Η υποχρέωση που αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών αποτελεί την παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή μείον την εύλογη αξία των στοιχείων του ενεργητικού του προγράμματος (αποθεματικό από τις καταβολές στην ασφαλιστική εταιρεία) και τις μεταβολές που προκύπτουν από οποιοδήποτε αναλογιστικό κέρδος ή ζημία και το κόστος της προϋπηρεσίας. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method).

Ένα πρόγραμμα συγκεκριμένων παροχών καθορίζει με βάση διάφορες παραμέτρους, όπως η ηλικία, τα έτη προϋπηρεσίας, ο μισθός, συγκεκριμένες υποχρεώσεις για καταβλητέες παροχές. Οι προβλέψεις που αφορούν την περίοδο περιλαμβάνονται στο σχετικό κόστος προσωπικού στις συνημμένες απλές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνίστανται από το τρέχον και παρελθόν κόστος υπηρεσίας, το σχετικό χρηματοοικονομικό κόστος, τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημιές και τις όποιες πιθανές πρόσθετες επιβαρύνσεις. Αναφορικά με τα μη αναγνωρισμένα αναλογιστικά κέρδη ή ζημιές, ακολουθείται το αναθεωρημένο ΔΛΠ 19R, το οποίο περιλαμβάνει μια σειρά από τροποποιήσεις στην λογιστική των προγραμμάτων καθορισμένων παροχών, μεταξύ άλλων:

- την αναγνώριση των αναλογιστικών κερδών /ζημιών στα λοιπά συνολικά έσοδα και την οριστική εξαίρεση τους από τα αποτελέσματα της χρήσης,
- τη μη αναγνώριση πλέον των αναμενόμενων αποδόσεων των επενδύσεων του προγράμματος στα αποτελέσματα της χρήσης αλλά την αναγνώριση του σχετικού τόκου επί της καθαρής υποχρέωσης/(απαίτησης) της παροχής υπολογιζόμενου βάσει του προεξοφλητικού επιτοκίου που χρησιμοποιείται για την επιμέτρηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών,
- την αναγνώριση του κόστους προϋπηρεσίας στα αποτελέσματα της χρήσης την νωρίτερα εκ των ημερομηνιών τροποποίησης του προγράμματος ή όταν αναγνωρίζεται η σχετική αναδιάρθρωση ή η τερματική παροχή,
- λοιπές αλλαγές περιλαμβάνουν νέες γνωστοποιήσεις, όπως ποσοτική ανάλυση ευαισθησίας.

Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.



Εγγυήσεις

Ο Όμιλος λαμβάνει προκαταβολές από τους μισθωτές ως εγγύηση στα πλαίσια των λειτουργικών μισθώσεων. Οι συγκεκριμένες εγγυήσεις αποτελούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις με βάση το ΔΛΠ 39 και αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Οι εγγυήσεις καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις καθώς ο Όμιλος έχει υποχρέωση για την τακτοποίηση της υποχρέωσης πέραν των 12 μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

Διανομή Μερισμάτων

Το διανεμητέο μέρισμα προς τους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης εντός της οποίας έχει εγκριθεί η διανομή του από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Τραπεζικά δάνεια

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μείον τα έξοδα συναλλαγής. Μεταγενέστερα οι υποχρεώσεις από δάνεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Τυχόν διαφορά μεταξύ των αρχικά καθαρών ποσών που εισπράχθηκαν και της αξίας κατά τη λήξη του δανεισμού καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων ως χρηματοοικονομικό κόστος κατά την χρονική διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι υποχρεώσεις από δάνεια καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν ο Όμιλος έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς.

Φορολογία

Ο Όμιλος κατά το Α' εξάμηνο του 2022 φορολογήθηκε σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Ο οφειλόμενος φόρος του εξαμήνου δε μπορούσε να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές, σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του Ν. 4839/2016.

Για το Β' εξάμηνο 2022 και στο εξής η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016, η οποία αντικαταστάθηκε από 12.12.2020 με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2020, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.



Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με το φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την Εταιρεία Επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Κατά τον υπολογισμό του παραπάνω φόρου δε λαμβάνονται υπόψη τα ακίνητα που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα θυγατρικές των ΑΕΕΑΠ, εφόσον αυτά αναγράφονται διακεκριμένα στις καταστάσεις επενδύσεων τους.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.

Επιχορηγήσεις

Ο Όμιλος αναγνωρίζει τις κρατικές επιχορηγήσεις οι οποίες ικανοποιούν αθροιστικά τα εξής κριτήρια: α) Υπάρχει τεκμαιρόμενη βεβαιότητα ότι η επιχείρηση έχει συμμορφωθεί ή πρόκειται να συμμορφωθεί με τους όρους της επιχορήγησης και β) πιθανολογείται ότι το ποσό της επιχορήγησης θα εισπραχθεί. Οι επιχορηγήσεις καταχωρούνται στην εύλογη αξία και αναγνωρίζονται με τρόπο συστηματικό στα έσοδα, με βάση την αρχή του συσχετισμού των επιχορηγήσεων με τα αντίστοιχα κόστη τα οποία και επιχορηγούν.

Οι επιχορηγήσεις που αφορούν στοιχεία του ενεργητικού περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ως έσοδο επόμενων χρήσεων και αναγνωρίζονται συστηματικά και ορθολογικά στα έσοδα κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του παγίου στοιχείου του ενεργητικού.

Προβλέψεις

Ο Όμιλος διενεργεί προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και κινδύνους όταν υπάρχει με παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, μεγάλη πιθανότητα εκροής πόρων που εμπεριέχουν οικονομικές επιπτώσεις για το διακανονισμό της υποχρέωσης και είναι εφικτό να εκτιμηθεί το ποσό της υποχρέωσης.

Αναγνώριση εσόδων

Τα συνήθη έσοδα του Ομίλου προέρχονται κυρίως από λειτουργικές μισθώσεις. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με την σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους μισθωτές της, το κόστος των κινήτρων αναγνωρίζεται με την ίδια μέθοδο κατά την διάρκεια της μίσθωσης, μειωτικά των εσόδων της λειτουργικής μίσθωσης. Τα μεταβλητά μισθώματα όπως ενοίκια βάσει κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται ως έσοδα, στις περιόδους που γνωστοποιούνται στην Εταιρεία.

Ενδεχόμενα έσοδα από πώληση ακινήτων και λοιπών παγίων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης.



Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

Τα έσοδα από τόκους, που αφορούν σε τόκους από καταθέσεις όψεως και προθεσμίας, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα παρόμοιων τέτοιων στοιχείων έχει υποστεί απομείωση, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε για να προεξοφληθούν οι μελλοντικές ταμειακές ροές για τον σκοπό της επιμέτρησης της ζημίας απομείωσης.

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Αμοιβές και άμεσα έξοδα που αφορούν στην έκδοση δανείου ή στην αγορά χρεογράφων, χρηματοδότηση ή τροποποίηση και σε δεσμεύσεις για δάνεια αναγνωρίζονται σταδιακά στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια του στοιχείου με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, ο Όμιλος υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψιν μελλοντικές πιστωτικές ζημίες. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται, εκτός από τους δύο βασικούς μετόχους, τον Παύλο Ευμορφίδη και τον Μιχαήλ Ευμορφίδη, (με ποσοστό συμμετοχής την 30.06.2022 37,51% και 37,81% αντίστοιχα επί του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας) και οι επιχειρήσεις, στις οποίες οι ως άνω μέτοχοι και ο Όμιλος διατηρούν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιαστική επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιαστική επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

Συμψηφισμός

Η απεικόνιση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του καθαρού ποσού που προκύπτει από συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων επιτρέπεται, μόνο εφόσον υφίσταται συμβατικό δικαίωμα που επιτρέπει το συμψηφισμό των ποσών που έχουν καταχωρηθεί και παράλληλα υπάρχει πρόθεση είτε



για ταυτόχρονο διακανονισμό του συνολικού ποσού, τόσο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου όσο και της υποχρέωσης αντίστοιχα, είτε για διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει μετά το συμψηφισμό.

Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της περιόδου που αναλογεί στους κοινούς μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, αφαιρούμενων των μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία και κατέχονται ως ίδιες μετοχές.

Σημ. 3 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών

Η σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών από τη Διοίκηση, οι οποίες επηρεάζουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τα έσοδα και έξοδα που αναγνωρίστηκαν στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η Διοίκηση του Ομίλου πιστεύει ότι οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης είναι οι κατάλληλες δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά το Α' εξάμηνο 2022 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές, εξ' ορισμού, σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

3.1 Επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19 στην εκτίμηση της εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου

Κύριο χαρακτηριστικό της κτηματαγοράς αποτελεί η σταδιακή επαναφορά στην κανονικότητα μετά από τον περιορισμό στην οικονομική δραστηριότητα που προκάλεσε η πανδημία του COVID-19. Ο όγκος αγοραπωλησιών πλέον έχει αυξηθεί σημαντικά σε ορισμένες κατηγορίες ακινήτων συμπεριλαμβανομένων των τουριστικών και των επαγγελματικών. Τα χαρακτηριστικά ζήτησης έχουν επίσης τροποποιηθεί λόγω της έλλειψης αγοραστικού ενδιαφέροντος από συγκεκριμένες μερίδες αγοραστών του εξωτερικού καθώς και για συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων, ενώ σημαντική είναι η κινητικότητα σε νεόδμητα ακίνητα, ακίνητα με χαμηλό περιβαλλοντικό αποτύπωμα καθώς και στα ακίνητα υψηλής προβολής. Ως αποτέλεσμα, κατά το Α' Εξάμηνο του 2022 παρατηρούνται αυξήσεις στις τιμές των ακινήτων καθώς έχουν ξεπεραστεί σε μεγάλο βαθμό οι επιπτώσεις της πανδημίας.

Σε ό,τι αφορά τα ακίνητα του Ομίλου, στις 30 Ιουνίου 2022 το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων περιλάμβανε



34 ακίνητα, συνολικής εύλογης αξίας €107.277.300 έναντι €100.296.300 την 31.12.2021, όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας «Solum Property Solutions» (Π. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΠΟΥΛΟΣ ΜΟΝ. ΙΚΕ). Η αύξηση της αξίας των ακινήτων της 30ης Ιουνίου 2022 ανήλθε σε €6.981.000 ή 6,96% σε σχέση με την 31η Δεκεμβρίου 2021.

Ο Όμιλος επίσης έχει καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων την 30.06.2022, δεδομένων των περιορισμών που θέτουν τα επίπεδα αβεβαιότητας των μακροοικονομικών προοπτικών λόγω της αρνητικής επίδρασης του COVID-19 ενώ θα συνεχίσει να αξιολογεί και να επανεξετάζει την αξία των επενδυτικών ακινήτων του.

3.2 Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας των επενδύσεων του Ομίλου είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια συναφή αγορά βάσει εκτιμήσεων που διενεργεί ο Όμιλος. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές στο τέλος κάθε εταιρικής χρήσης. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- i. Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- ii. Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιοσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- iii. Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών. Αναφορικά με το σημείο αυτό, για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περιόδους, υποχρεώσεις συντήρησης καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.



Σημ. 4 Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

4.1 Παράγοντες Χρηματοοικονομικού κινδύνου

Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και της μείωσης των μισθωμάτων. Η αρνητική μεταβολή τόσο στην εύλογη αξία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της όσο και των μισθωμάτων επηρεάζουν άμεσα την χρηματοοικονομική θέση της και πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία του ενεργητικού της και την κερδοφορία της.

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την αρνητική μεταβολή της εμπορικής αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται από παράγοντες που σχετίζονται με:

- το μακροοικονομικό περιβάλλον της χώρας,
- τις εξελίξεις στην κτηματαγορά συνολικά άλλα και τις εξελίξεις στις επιμέρους τοπικές κτηματαγορές στις οποίες δραστηριοποιείται,
- τα χαρακτηριστικά των ακινήτων που κατέχει στο χαρτοφυλάκιο της,
- γεγονότα που αφορούν τους μισθωτές της Εταιρείας.

Η διαχείριση του κινδύνου γίνεται άμεσα από την λειτουργία οργάνων της Εταιρείας (Επιτροπή Επενδύσεων και Διοικητικό Συμβούλιο) που μεταξύ άλλων στοχεύουν στην μεγιστοποίηση της αξίας του χαρτοφυλακίου. Επιπλέον, το θεσμικό πλαίσιο του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει και διέπει την Εταιρεία, προβλέπει πέρα από την περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της από ανεξάρτητο εκτιμητή και συγκεκριμένα επιμέρους όρια για το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας. Επί παραδείγματι, η αξία κάθε ακινήτου δεν δύναται να υπερβαίνει το 25% της αξίας του χαρτοφυλακίου της ΑΕΕΑΠ, τα σχετικά κόστη από την ανέγερση, αποπεράτωση, επισκευή, αναπαλαίωση ή μεταβολή χρήσης των ακινήτων, απαγορεύεται να ξεπερνούν το 40% επί του συνόλου των επενδύσεων της Εταιρείας. Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων που σχετίζονται με την αρνητική μεταβολή των εμπορικών αξιών. Επιπροσθέτως, η Εταιρεία προκειμένου να εξασφαλίσει την αποτροπή του κινδύνου μείωσης των εμπορικών αξιών των ακινήτων του χαρτοφυλακίου σε περιπτώσεις που κρίνει σκόπιμο πρόκειται να προβεί σε δαπάνες για βελτιώσεις και επισκευές επί των ακινήτων της καθώς επίσης, θα εξετάσει την πώληση μη στρατηγικών ακινήτων με σκοπό την επανεπένδυση κεφαλαίων σε ποιοτικότερα και πιο αποδοτικά ακίνητα.

Αναφορικά δε με το επίπεδο των τιμών των μισθωμάτων, ο Όμιλος περιορίζει τον κίνδυνο αυτόν μέσω των λειτουργικών μισθώσεων οι οποίες είναι μακροχρόνιες. Επιπλέον, για την συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ) ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει μεταβολή στα μισθώματα.

i. Κίνδυνος πληθωρισμού

Η έκθεση του Ομίλου σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς σε όλες τις μισθωτικές συμβάσεις προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, ενώ παράλληλα προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικής μεταβολής τα μισθώματα να μην μεταβάλλονται.



ii. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος ταμειακών ροών αφορά μεταβολές στις μελλοντικές ταμειακές ροές του Ομίλου που ενδεχομένως να επηρεάσουν τη δυνατότητα του να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις του. Ο Όμιλος έχει σε μεγάλο βαθμό εξασφαλισμένα έσοδα από μισθώματα μέχρι το 2026 (για τα πρώτα μισθωτήρια του 2014) και μέχρι το 2030 (για τα πιο πρόσφατα μισθωτήρια), συνεπώς η μεταβλητότητα των ταμειακών ροών και κατά συνέπεια ο κίνδυνος που απορρέει από αυτήν, κρίνεται περιορισμένος.

Επιπλέον ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς έχει στο παθητικό του δανειακές υποχρεώσεις. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόβλεπτων γεγονότων. Για την μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις λόγω μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει συμβάσεων στην μέγιστη περίοδο των τριών μηνών.

Πιστωτικός κίνδυνος (Επισφάλειες από μισθωτές)

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Στην προκειμένη περίπτωση ο Όμιλος υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών της, δηλαδή την πιθανότητα αυτοί να μην καταβάλλουν τα μισθώματα σύμφωνα με τους συμφωνηθέντες όρους. Επιπλέον, μέσω της υλοποίησης του επενδυτικού πλάνου του Ομίλου αναμένεται να βελτιωθεί η διασπορά των μισθωμάτων ανά μισθωτή και ανά δραστηριότητα με επακόλουθο την περαιτέρω μείωση του σχετικού πιστωτικού κινδύνου.

Ένα σημαντικό μέρος της έκθεσης του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς ένα μεγάλο τμήμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένο σε εταιρείες συνδεδεμένες. Το ποσοστό των μισθωμάτων που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες ανέρχεται κατά την 30.06.2022 σε 95,4 % έναντι 85,99% στις 30.06.2022 (Σημ. 19 και 0).

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, είτε λειτουργικές είτε επενδυτικές, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων, ενώ εξετάζει την σύναψη και διατήρηση αλληλόχρεων λογαριασμών με τραπεζικά ιδρύματα. Για την αποτελεσματική διαχείριση του κινδύνου αυτού καταρτίζεται χρηματοοικονομικός προγραμματισμός (cashflow) σε μηνιαία βάση ο οποίος περιλαμβάνει:

- Προβλεπόμενα έσοδα
- Προβλεπόμενα έξοδα – λειτουργικές δαπάνες
- Προβλεπόμενα έξοδα – επενδύσεις, αγορές ακινήτων
- Λοιπές πληρωμές πχ. ΦΠΑ και λοιποί φόροι



Κίνδυνος εποπτικών αρχών και συμμόρφωσης

Ο Όμιλος υπόκειται σε περίπλοκη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία, όπως οι πολεοδομικές, χωροταξικές και ρυμοτομικές διατάξεις. Τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης ή/και μεταβολές ή διαφορετικές ερμηνείες του θεσμικού πλαισίου ενδέχεται να επηρεάσουν τα λειτουργικά αποτελέσματα και την οικονομική κατάσταση του Ομίλου. Οι εν λόγω νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με την ακίνητη περιουσία (πολεοδομική, χωροταξική, ρυμοτομική, περιβαλλοντική αρχαιολογική, δασική), ενώ ορισμένα από τα ακίνητα στα οποία επενδύει ή ενδέχεται να επενδύσει η Εταιρεία μπορεί να υπόκεινται σε ειδικότερες νομοθετικές ή κανονιστικές διατάξεις.

Παράλληλα, ο όμιλος διατρέχει τον συνεχή κίνδυνο συμμόρφωσης με τις εποπτικές αρχές στην Ελλάδα. Διαθέτει δε έμπειρο προσωπικό με ευρύ αντικείμενο εμπειρίας και γνώσεων προκειμένου να παρακολουθεί αποτελεσματικά με συστηματικό τρόπο όλες τις εξελίξεις στο κανονιστικό και θεσμικό πλαίσιο που τον διέπει. Επιπλέον έχει αναπτύξει συνεργασία με τους απαιτούμενους εξωτερικούς συνεργάτες προκειμένου να ενημερώνεται εγκαίρως για οποιαδήποτε εξέλιξη των ανωτέρω ώστε να διαχειριστεί τον εν λόγω κίνδυνο με τον καλύτερο δυνατό τρόπο. Εντούτοις οι συνεχείς αλλαγές στο πλαίσιο αυτό, δημιουργούν μεγάλες απαιτήσεις προσαρμογής και παρακολούθησης από την πλευρά του Ομίλου.

Εξωτερικοί παράγοντες

Ο Όμιλος επενδύει μόνο στην Ελληνική επικράτεια. Ο Όμιλος μπορεί να επηρεαστεί από παράγοντες όπως η οικονομική αστάθεια, οι πολιτικές αναταράξεις, ο τουρισμός, οι φορολογικές αλλαγές και οι υγειονομικές κρίσεις όπως η πανδημία του COVID-19.

Οι εξελίξεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την ελληνική οικονομία είναι πέραν του ελέγχου του Ομίλου και η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να τις προβλέψει ή να διαβλέψει τις τυχόν επιπτώσεις αυτών. Παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου.

4.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Σε ό,τι αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου της Εταιρείας, στόχος είναι η διασφάλιση της απρόσκοπτης λειτουργίας το Ομίλου, μεγιστοποιώντας τα οφέλη προς τους μετόχους και τα λοιπά εμπλεκόμενα μέρη.

Η διατήρηση ή η προσαρμογή της κεφαλαιουχικής δομής, μπορεί να γίνει μέσω της προσαρμογής του ποσού των μερισμάτων που καταβάλλονται στους μετόχους, της έκδοσης νέων μετοχών ή της πώλησης περιουσιακών στοιχείων για να μειωθεί ενδεχόμενος δανεισμός.

Ο Όμιλος ελέγχει τον κεφαλαιουχικό κίνδυνο με βάση τον συντελεστή μόχλευσης (leverage ratio). Παρακολουθούνται δύο συντελεστές και συγκεκριμένα i) ο λόγος του συνολικού δανεισμού προς το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού (debt ratio) και ii) ο λόγος του καθαρού δανεισμού προς το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού (net debt ratio). Ο



καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το σύνολο των δανεισμού (μακροπρόθεσμου και βραχυπρόθεσμου) συν έσοδα επόμενων χρήσεων μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα, επιτρέπει τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολο τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων.

Παρακάτω παρουσιάζονται οι δείκτες μόχλευσης στο σύνολο του ενεργητικού κατά την 30.06.2022 σε σύγκριση με την 31.12.2021.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Δάνεια	2.360.344	2.824.394	2.360.344	2.824.394
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού	128.527.057	103.340.803	106.026.409	83.363.448
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	18.115.696	2.521.737	17.427.666	1.854.080
Debt Ratio	1,84%	2,73%	2,23%	3,39%
Net Debt	-15.755.352	302.657	-15.067.322	970.314

4.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η Εταιρεία και ο Όμιλος παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς, που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»).

Η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν κατέχουν χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρούμενα σε εύλογη αξία. Ωστόσο η Εταιρεία και ο Όμιλος κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (Σημ. 7).

Κατά την 30η Ιουνίου 2022, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων, των δανείων καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης δεν διενεργήθηκαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για τη μέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων.



Σημ. 5 Τομείς Δραστηριότητας

Το σύνολο των ακινήτων του Ομίλου βρίσκεται εντός της Ελλάδας. Η γεωγραφική διασπορά είναι μικρή καθώς το σύνολο σχεδόν του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του βρίσκεται στην Αττική.

Ο Όμιλος διακρίνει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του στους κάτωθι επιχειρηματικούς τομείς ανάλογα με την χρήση κάθε ακινήτου και την προέλευση του εσόδου (μισθώματος):

- Εμπορικοί χώροι - Καταστήματα
- Βιομηχανικά & Βιοτεχνικά Κτίρια
- Ξενοδοχεία
- Γραφεία
- Λοιπά (Γήπεδα/Οικόπεδα, Κατοικίες)

Τα ακίνητα που είναι υπό ανάπτυξη, εντάσσονται σε μία από τις ανωτέρω κατηγορίες ανάλογα με την προβλεπόμενη χρήση μετά την ολοκλήρωση των κτιριακών εργασιών.

Στον παρακάτω πίνακα γίνεται μία κατανομή των αποτελεσμάτων και των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού του Ομίλου και της Εταιρείας σε κάθε έναν από τους ως άνω τομείς. Μεγέθη τα οποία δεν γίνεται να κατανεμηθούν, μπαίνουν στην στήλη «μη κατανεμόμενα».



Από 01.01 έως 30.06.2022 (Όμιλος)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΞΟΔΩΝ							01.01.2022 - 30.06.2022
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	670.764	254.814	2.096.248	3.160	34.030	0	3.059.015
Μικτό κέρδος	670.764	254.814	2.096.248	3.160	34.030	0	3.059.015
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	793.908	350.000	5.056.092	50.000	516.405	0	6.766.405
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-32.955	-14.288	-96.139	-2.789	-34.464	-56.965	-237.601
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	-51.343	-51.343
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-172	0	-2.528	0	0	-336.784	-339.484
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	0	0	0	0	0	0	0
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0	0	0	0	-538	-538
Λοιπά έσοδα	0	0	3.531	0	0	1.249.174	1.252.705
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	-7.029	-7.029
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	1.431.545	590.526	7.057.204	50.371	515.970	796.516	10.442.130
Έσοδα από τόκους	0	0	0	0	0	213	213
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	0	0	0	0	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	-47.513	-47.513
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	1.431.545	590.526	7.057.204	50.371	515.970	749.216	10.394.830
Φόρος εισοδήματος	-1.102	0	-9.506	0	-664	-46.110	-57.381
Κέρδη μετά από φόρους	1.430.443	590.526	7.047.699	50.371	515.306	703.106	10.337.449
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	1.430.443	590.526	7.047.699	50.371	515.306	703.106	10.337.449



Στον παρακάτω πίνακα γίνεται κατανομή των επενδύσεων και διαθεσίμων του Ομίλου ανά επιχειρηματικό τομέα.

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	18.182.012	8.350.000	60.939.988	1.678.000	18.127.300	23.393	107.300.691
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	21.226.366	21.226.366
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	18.182.012	8.350.000	60.939.988	1.678.000	18.127.300	21.226.366	128.527.057
Σύνολο υποχρεώσεων	151.875	85.973	678.545	5.545	23.392	3.200.489	4.145.820
Απόδοση (Εσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	3,69%	3,05%	3,44%	0,19%	0,19%	0,00%	2,38%



Από 01.01 έως 30.06.2022 (Εταιρεία)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2022 - 30.06.2022
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	606.815	254.814	1.524.168	6.367	34.030	0	2.426.193
Μικτό κέρδος	606.815	254.814	1.524.168	6.367	34.030	0	2.426.193
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	590.000	350.000	3.330.000	50.000	516.405	0	4.836.405
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-30.866	-14.288	-77.720	-2.789	-33.114	-56.965	-215.744
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού						-51.343	-51.343
Λοιπά λειτουργικά έξοδα						-335.067	-335.067
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων						0	0
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων						-538	-538
Λοιπά έσοδα						968.171	968.171
Λοιπά έξοδα						-968	-968
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	1.165.949	590.526	4.776.448	53.577	517.320	523.291	7.627.111
Έσοδα από τόκους						213	213
Έσοδα από επενδύσεις						0	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα						-47.486	-47.486
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	1.165.949	590.526	4.776.448	53.577	517.320	476.018	7.579.837
Φόρος εισοδήματος						-46.110	-46.110
Κέρδη μετά από φόρους	1.165.949	590.526	4.776.448	53.577	517.320	429.908	7.533.727
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	1.165.949	590.526	4.776.448	53.577	517.320	429.908	7.533.727



Στον παρακάτω πίνακα γίνεται κατανομή των επενδύσεων και διαθεσίμων της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα.

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	15.962.000	8.350.000	41.690.000	1.678.000	16.767.300	13.693	84.460.993
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	21.565.415	21.565.415
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	15.962.000	8.350.000	41.690.000	1.678.000	16.767.300	21.579.108	106.026.409
Σύνολο υποχρεώσεων	130.699	85.973	509.040	5.545	2.204	2.822.045	3.555.507
Απόδοση (Εσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	3,80%	3,05%	3,66%	0,38%	0,20%	0,00%	2,29%



Από 01.01 έως 30.06.2021 (Όμιλος)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2021 - 30.06.2021
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	385.375	184.185	891.423	3.645	36.713	0	1.501.341
Μικτό κέρδος	385.375	184.185	891.423	3.645	36.713	0	1.501.341
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	133.529	63.818	308.869	1.263	12.721	0	520.200
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	0	0		0	-21.090	-61.053	-82.144
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	-32.128	-32.128
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	-	0	0	-32.298	-32.298
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	0	0	0	0	0	0	0
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0	0	0	0	-878	-878
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	19.385	19.385
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	-21.161	-21.161
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	518.904	248.003	1.200.293	4.908	28.344	-67.080	1.872.317
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	0	0	0	0	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	-50.858	-50.858
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	518.904	248.003	1.200.293	4.908	28.344	-117.938	1.821.459
Φόρος εισοδήματος	0	0	0	0	0	-42.507	-42.507
Κέρδη μετά από φόρους	518.904	248.003	1.200.293	4.908	28.344	-160.445	1.778.952
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	518.904	248.003	1.200.293	4.908	28.344	-160.445	1.778.952



Στον παρακάτω πίνακα γίνεται κατανομή των επενδύσεων και διαθεσίμων του Ομίλου ανά επιχειρηματικό τομέα.

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	15.400.000	6.537.000	46.780.000	1.677.000	13.727.500	16.807	84.138.307
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	0	17.605	0	0	0	2.412.831	2.430.436
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	15.400.000	6.554.605	46.780.000	1.677.000	13.727.500	2.429.638	86.568.743
Σύνολο υποχρεώσεων	140.166	83.073	1.261.440	5.151	0	4.675.245	6.165.075
Απόδοση (Εσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	2,50%	2,81%	1,91%	0,22%	0,27%	0,00%	1,73%



Από 01.01 έως 30.06.2021 (Εταιρεία)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2021– 30.06.2021
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	348.763	184.185	619.263	5.879	36.713	0	1.194.803
Μικτό κέρδος	348.763	184.185	619.263	5.879	36.713		1.194.803
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	64.276	33.945	114.129	1.083	6.766	0	220.200
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	0	0	0	0	-21.090	-61.053	-82.143
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	-32.128	-32.128
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	0	0	0	-23.350	-23.350
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	0	0	0	0	0	0	0
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0	0	0	0	-878	-878
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	4.649	4.649
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	-14.124	-14.124
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	413.039	218.130	733.392	6.962	22.389	-126.885	1.267.028
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	0	0	0	500.000	500.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	-41.458	-41.458
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	413.039	218.130	733.392	6.962	22.389	331.658	1.725.570
Φόρος εισοδήματος	0	0	0	0	0	-33.981	-33.981
Κέρδη μετά από φόρους	413.039	218.130	733.392	6.962	22.389	297.676	1.691.589
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	413.039	218.130	733.392	6.962	22.389	297.676	1.691.589



Στον παρακάτω πίνακα γίνεται κατανομή των επενδύσεων και διαθεσίμων της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα.

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	15.400.000	6.537.000	30.990.000	1.677.000	12.527.500	7.107	67.138.607
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	0	17.605	0	0	0	2.300.517	2.318.122
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	15.400.000	6.554.605	30.990.000	1.677.000	12.527.500	2.307.623	69.456.728
Σύνολο υποχρεώσεων	119.966	83.073	1.080.000	5.151	0	3.811.054	5.099.244
Απόδοση (Εσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	2,26%	2,81%	2,00%	0,35%	0,29%	0,00%	1,72%

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων σημειώνεται ότι:

- Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων.
- Τα περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα και πάγια περιουσιακά στοιχεία εφόσον υφίστανται αυτά.
- Τα μη κατανεμόμενα περιουσιακά στοιχεία αφορούν ενσώματα και άυλα περιουσιακά στοιχεία.
- Το σύνολο των απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων αφορά απαιτήσεις από μισθωτές, εγγυήσεις και λοιπές απαιτήσεις. Τα μη κατανεμόμενα αφορούν ταμειακά διαθέσιμα και λοιπές απαιτήσεις.

Σημ. 6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία & Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία για τον Όμιλο και την Εταιρεία είχαν ως ακολούθως για το Α' εξάμηνο 2022 και το 2021. Οι αποσβέσεις που αποτυπώνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων αφορούν αναλογικά τις θυγατρικές από την ημερομηνία κτήσης τους.

Όμιλος	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	11.050	16.841	27.891
Προσθήκες	0	0	0
Πωλήσεις	0	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	11.050	16.841	27.891



Όμιλος	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	1.350	14.256	15.606
Αποσβέσεις χρήσεως	0	1.756	1.756
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	1.350	16.012	17.362
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	9.700	829	10.529
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	11.050	16.841	27.891
Προσθήκες	0	0	0
Πωλήσεις	0	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0	0
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2022	11.050	16.841	27.891
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	1.350	16.012	17.362
Αποσβέσεις χρήσεως	0	538	538
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0	0
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2022	1.350	16.550	17.900
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2022	9.700	291	9.991

Τα αντίστοιχα μεγέθη για την Εταιρεία είχαν ως εξής:

Εταιρεία	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	0	16.841	16.841
Προσθήκες	0	0	0
Πωλήσεις	0	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	0	16.841	16.841
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	0	14.256	14.256
Αποσβέσεις χρήσεως	0	1.756	1.756
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	0	16.012	16.012
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	0	829	829
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	0	16.841	16.841
Προσθήκες	0	0	0
Πωλήσεις	0	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0	0
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2022	0	16.841	16.841



Εταιρεία	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	0	16.012	16.012
Αποσβέσεις χρήσεως	0	538	538
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0	0
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2022	0	16.550	16.550
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2022	0	291	291

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία στο ιστορικό κόστος.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα υπό αξιοποίηση αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Σε αντίθετη περίπτωση καταχωρούνται στο κόστος κτήσης και παραμένουν στο κόστος κτήσης (μείον τυχόν ζημία απομείωσης) μέχρι που (α) η εύλογη αξία μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία ή (β) η κατασκευή έχει ολοκληρωθεί.

Τέλος, η Εταιρεία κατέχει άυλα περιουσιακά στοιχεία αξίας €8.000 (λογισμικό).

Σημ. 7 Επενδύσεις σε ακίνητα

7.1 Αξία επενδύσεων

Οι επενδύσεις σε ακίνητα για τον Όμιλο για το Α' εξάμηνο 2022 και το 2021 ήταν αυτές του παρακάτω πίνακα.

ΌΜΙΛΟΣ	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Υπόλοιπο 01.01.2021	21.158.575	62.440.925	83.599.500
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	390.000	0	390.000
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	30.000	59.492	89.492
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	0
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	0	0
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	4.161.983	12.055.325	16.217.308
Υπόλοιπο 31.12.2021	25.740.558	74.555.742	100.296.300
Υπόλοιπο 01.01.2022	25.740.558	74.555.742	100.296.300
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	50.001	153.199	203.199
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	0



ΌΜΙΛΟΣ	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	11.396	11.396
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	0
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	0	0
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	1.736.050	5.030.355	6.766.405
Υπόλοιπο 30.06.2022	27.526.609	79.750.692	107.277.300

Τα αντίστοιχα μεγέθη για την Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

Εταιρεία	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Υπόλοιπο 01.01.2021	16.911.706	49.997.794	66.909.500
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	390.000	0	390.000
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	30.000	59.492	89.492
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	0
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	0	0
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	3.088.147	8.919.161	12.007.308
Υπόλοιπο 31.12.2021	20.419.853	58.976.447	79.396.300
Υπόλοιπο 01.01.2022	20.419.853	58.976.447	79.396.300
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	50.001	153.199	203.199
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	11.396	11.396
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	0
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	0	0
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	1.243.870	3.592.535	4.836.405
Υπόλοιπο 30.06.2022	21.713.724	62.733.576	84.447.300

7.2 Μέθοδοι αποτίμησης

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές δύο φορές σε κάθε εταιρική χρήση. 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.

Τα κέρδη του Ομίλου και της Εταιρείας από αναπροσαρμογή των επενδύσεων στην εύλογη τους αξία κατά το πρώτο εξάμηνο του 2022 ανήλθαν σε € 6.766.405 και € 4.836.405 αντίστοιχα, έναντι κέρδους € 520.200 και € 220.200 αντίστοιχα την προηγούμενη αντίστοιχη περίοδο του 2021 παρουσιάζοντας αύξηση € 6.246.205 και € 4.616.205 Η μεταβολή αυτή αντικατοπτρίζει την ανοδική τάση στις τιμές των ακινήτων στο Α' εξάμηνο του 2022 λόγω των περιορισμένων επιπτώσεων της πανδημίας COVID-19 στην οικονομία.

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.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται ανά είδος ακινήτου, οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για την διενέργεια των εκτιμήσεων για την 30.06.2022:

Χώρα	Κατηγορία Εύλογης Αξίας	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)
Ελλάδα	3	Βιομηχανικά Κτίρια	8.350.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5-50%, Συγκριτική Μέθοδος 50%, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 95%	10.000	7,81% - 8,95%
Ελλάδα	3	Σταθμός αυτοκινήτων (Ημιτελές κτίριο)	9.100.000	Συγκριτική Μέθοδος 5% και Υπολειμματική Μέθοδος 95%		10,81%
Ελλάδα	3	Γραφεία	1.678.000	Μέθοδος Εισοδήματος 10-15% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 85-90%	1.000	
Ελλάδα	3	Οικιστική Κατοικία	2.798.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 50-95%, Μέθοδος Υπολειμματική 50%	4.000	
Ελλάδα	3	Καταστήματα	16.014.800	Μέθοδος Εισοδήματος 70-95%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-25% Μέθοδος άμεσης Κεφαλαιοποίησης 30%	4.517	7,02% - 9,15%
Ελλάδα	3	Γήπεδα	1.855.800	Μέθοδος Εισοδήματος 5-10% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 80-95% Μέθοδος Υπολειμματική 20%	11.000	6,44%
Ελλάδα	3	Οικόπεδο	4.320.700	Συγκριτική Μέθοδος 5-90% και Υπολειμματική Μέθοδος 5-95%		6,38%
Ελλάδα	3	Ξενοδοχεία	63.160.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5% και Μέθοδος Εκτίμησης κερδών 95% Υπολειμματική Μέθοδος 95%		9,70% -10,56%
Σύνολο			107.277.300			



Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται ανά είδος ακινήτου, οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για την διενέργεια των εκτιμήσεων για την 31.12.2021:

Χώρα	Κατηγορία Εύλογης Αξίας	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)
Ελλάδα	3	Βιομηχανικά Κτίρια	8.000.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5-50%, Συγκριτική Μέθοδος 50%, Μέθοδος Υπολειμματική 95%, Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 0	12.000	7,81% - 9,15%
Ελλάδα	3	Σταθμός αυτοκινήτων (Ημιτελές κτίριο)	9.100.000	Συγκριτική Μέθοδος 5% και Υπολειμματική Μέθοδος 95%		
Ελλάδα	3	Γραφεία	1.628.000	Μέθοδος Εισοδήματος 10% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 90%	22.000	
Ελλάδα	3	Οικιστική Κατοικία	2.280.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5-15% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 50-95%, Μέθοδος Κερδών 95% Μέθοδος Υπολειμματική 50%	4.000	
Ελλάδα	3	Καταστήματα	15.424.800	Μέθοδος Εισοδήματος 10-95%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-70% Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 10-30%	6.030	7,22% - 9,4%
Ελλάδα	3	Γήπεδα	1.855.800	Μέθοδος Εισοδήματος 5-10% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 90-95%	11.000	2,75% - 6,44%
Ελλάδα	3	Οικόπεδο	4.107.700	Συγκριτική Μέθοδος 5-90% και Υπολειμματική Μέθοδος 10-95%	-	6,38%
Ελλάδα	3	Ξενοδοχείο	57.900.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5% και Μέθοδος Εκτίμησης κερδών 95%	-	10,06%-10,81%
Σύνολο			100.296.300			



Το σύνολο των επενδύσεων σε Ακίνητα εντάσσεται στο επίπεδο «3», σύμφωνα με το IFRS 13, για τις διαδικασίες μέτρησης της Εύλογης Αξίας. Για την εξαγωγή της Εύλογης αξίας των άνω Περιουσιακών στοιχείων χρησιμοποιούνται μη παρατηρήσιμα στοιχεία, λόγω της φύσης τους, της αγοράς και της δυσκολίας ρευστοποίησης τους. Τα μη παρατηρήσιμα στοιχεία αφορούν τις βέλτιστες πληροφορίες οι οποίες δύναται να είναι εταιρικά διαθέσιμες, καθώς και δεδομένα λοιπών συμμετεχόντων στην αγορά.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της εταιρείας πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2022, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Για το χαρτοφυλάκιο της εταιρείας χρησιμοποιήθηκαν δυο ή τρεις από τις μεθόδους: Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF), Συγκριτική Μέθοδος, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης και Υπολειμματική Μέθοδος.

7.3 Ανάλυση Ευαισθησίας

Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε για το Α' εξάμηνο 2022 καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους € 6.766.405 για τον Όμιλο και € 4.836.405 για την Εταιρεία αντίστοιχα. Για το Α' εξάμηνο 2021, το καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ανήλθε σε ποσό € 520.200 και € 220.200 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2022 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-1,0% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων στα καταστήματα θα ήταν κατά εκτίμηση €872.596 χαμηλότερη ή €974.518 υψηλότερη τόσο για τον Όμιλο όσο και για την Εταιρεία αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2022 τα ενοίκια που χρησιμοποιήθηκαν στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφεραν κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων στα καταστήματα θα ήταν κατά εκτίμηση €977.180 υψηλότερη ή €972.716 χαμηλότερη τόσο για τον Όμιλο όσο και για την Εταιρεία αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2022 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-0,4 % από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων στα ξενοδοχεία θα ήταν κατά εκτίμηση €1.495.057 για τον χαμηλότερη ή €1.564.523 υψηλότερη, για τον Όμιλο και για την Εταιρεία αντίστοιχα €1.010.557 χαμηλότερη ή €1.070.523 υψηλότερη.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2022 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-1,0% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων στα ξενοδοχεία θα ήταν κατά εκτίμηση €6.257.103 χαμηλότερη ή € 8.067.035 υψηλότερη για τον Όμιλο και για την Εταιρεία αντίστοιχα €4.271.603 χαμηλότερη ή €5.521.035 υψηλότερη.

**Σημ. 8 Συμμετοχές σε θυγατρικές Εταιρείες**

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω.

Θυγατρική	Έδρα	Όμιλος		Εταιρεία		Μέθοδος Ενοποίησης
		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	
CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	Ελλάδα	100%	100%	100%	100%	Ολική
PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	Ελλάδα	100%	100%	100%	100%	Ολική

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές αναλύονται ως κάτωθι για την Εταιρεία κατά την 30.06.2022 και την 31.12.2021

Συμμετοχές σε θυγατρικές 30/06/2022						
A/A	Επωνυμία Θυγατρικών	Υπόλοιπο έως 31.12.21	Προσθήκες 01/01- 30/06/2022	Μειώσεις 01/01 - 30/06/2022	Απομειώσεις 01/01 - 30/06/2022	Υπόλοιπο 30/06/2022
1	CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	1	-	-	-	1
2	PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	1	-	-	-	1
	ΣΥΝΟΛΟ	2	-	-	-	2

Συμμετοχές σε θυγατρικές 31/12/2021						
A/A	Επωνυμία Θυγατρικών	Υπόλοιπο έως 31.12.20	Προσθήκες 01/01- 31/12/2021	Μειώσεις 01/01 - 31/12/2021	Απομειώσεις 01/01 - 31/12/2021	Υπόλοιπο 31/12/2021
1	CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	1	-	-	-	1
2	PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	1	-	-	-	1
	ΣΥΝΟΛΟ	2	-	-	-	2

Σημ. 9 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Δοσμένες εγγυήσεις	5.400	5.400	5.400	5.400
Σύνολο	5.400	5.400	5.400	5.400

Στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της εταιρείας περιλαμβάνονται ποσά που αφορούν δοσμένες εγγυήσεις προς παρόχους ΔΕΚΟ για την ηλεκτροδότηση και υδροδότηση ακινήτων τα οποία η Εταιρεία δεν έχει μισθώσει.

**Σημ. 10 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις**

Οι απαιτήσεις προς πελάτες και οι λοιπές εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται ως κάτωθι για τον Όμιλο και την Εταιρεία:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Εμπορικές απαιτήσεις	324.640	101.774	167.000	101.774
Προκαταβολές για αγορά παγίων και λοιπές προκαταβολές σε προμηθευτές	676.365	402.601	676.365	402.601
Επιταγές εισπρακτέες (μεταχρονολογημένες)	1.575.136	0	1.259.856	0
Απαιτήσεις προ Προβλέψεων	2.576.141	504.375	2.103.221	504.375
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-290.900	-290.900	-290.900	-290.900
Σύνολο	2.285.241	213.475	1.812.321	213.475

Τα παραπάνω ποσά αναλύονται σε εμπορικές απαιτήσεις από μισθώσεις, προκαταβολές σε προμηθευτές και μεταχρονολογημένες επιταγές πελατών.

Στις απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 30.06.2022 ποσά ύψους €1.760.744 και €1.287.824 αντίστοιχα (εμπορικές απαιτήσεις €185.608 και επιταγές εισπρακτέες €1.575.136 για τον Όμιλο και εμπορικές απαιτήσεις €27.968 και επιταγές εισπρακτέες €1.259.856 για την Εταιρεία) αφορούν συνδεδεμένα μέρη και συγκεκριμένα την εταιρεία Hotel Cluster (απαιτήσεις από μισθώσεις – ποσό €1.732.776) και την Α. ΤΕΡΖΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΕ (απαιτήσεις από μισθώσεις – ποσό €27.968). Στην κατηγορία «Προκαταβολές για αγορά παγίων και λοιπές προκαταβολές σε προμηθευτές» περιλαμβάνονται καταβολή εγγύησης ποσού € 484.230 για συμμετοχή της Εταιρείας σε πλειστηριασμό ακινήτου καθώς και προκαταβολές προς διάφορους προμηθευτές ύψους €192.045.

Στις εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας κατά την 31.12.2021 περιλαμβανόταν ποσό € 200.002 που αφορούσε προκαταβολή (εξόφληση) για αγορά ακινήτου επί της οδού Ασκληπιού 96-96Α στην Αθήνα. Η αγορά ολοκληρώθηκε τον Ιανουάριο 2022. Επιπλέον, ποσό ύψους € 202.599 αφορούσε προκαταβολές προς διάφορους προμηθευτές. Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας από μισθώματα στην ίδια ημερομηνία ανέρχονται σε ποσό συνολικά € 101.774. Ποσό € 24.061 των απαιτήσεων αυτών αφορά απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας από συνδεδεμένα μέρη.

Η εταιρεία έχει προβεί στο σχηματισμό πρόβλεψης απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις (προκαταβολές προς προμηθευτές) ποσού € 290.900 τις οποίες θεωρεί δύσκολο να εισπράξει.

Συγκεκριμένα, ως προς τις απαιτήσεις από μισθώσεις, η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία είσπραξης των ανωτέρω απαιτήσεων.

Η χρονική απεικόνιση των πελατών και των λοιπών εμπορικών απαιτήσεων του Ομίλου μη συμπεριλαμβανομένων των επιταγών αναλύεται ως εξής:

	30.06.2022	31.12.2021
Έως 180 ημέρες	2.282.322	213.475
Από 181 ημέρες έως 360	2.919	0
Πέραν των 360 ημερών	0	0
Σύνολο	2.285.241	213.475

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:



	30.06.2022	31.12.2021
Έως 180 ημέρες	1.809.402	213.475
Από 181 ημέρες έως 360	2.919	0
Πέραν των 360 ημερών	0	0
Σύνολο	1.812.231	213.475

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους, καθώς η είσπραξη τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται ασήμαντη.

Σημ. 11 Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Απαιτήσεις από Δημόσιο	824.828	292.779	824.828	292.779
Λοιπές απαιτήσεις	600	583	600	583
Απαιτήσεις από θυγατρικές	0	0	1.500.000	1.600.000
Σύνολο	825.428	293.362	2.325.428	1.893.362

Οι απαιτήσεις αυτές σε επίπεδο Εταιρείας περιλαμβάνουν:

- Οι απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο ύψους € 824.828 αφορούν α) προκαταβολή φόρου εισοδήματος προηγούμενων χρήσεων ποσού €55.204, β) υπόλοιπο απαίτησης ύψους € 763.024 από επιδότηση εργοδοτικού κόστους περιόδου 2010 – 2014 της πρώην MAXI ABEE της οποίας η Εταιρεία είναι διάδοχος βάσει εγκριτικής απόφασης ΔΥΠΑ/ΚΠΑ 2 Ξάνθης με αρ. πρωτ. 940/31.05.2022 και Άρθρου 21 Ν. 1767/1988. Το συνολικό ποσό που εγκρίθηκε είναι € 950.068 και πρόκειται να συμψηφιστεί με μελλοντικές φορολογικές και ασφαλιστικές υποχρεώσεις της Εταιρείας (Σημ. 23) και γ) άλλες απαιτήσεις από το Δημόσιο ύψους € 6.600.
- Έξοδα επόμενων χρήσεων € 600 για συντήρηση λογισμικών.
- Στις απαιτήσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται επίσης απαιτήσεις από την θυγατρική CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε. συνολικού ποσού € 1.500.000 κατά την 30.06.2022 έναντι €1.600.000 κατά την 31.12.2021. Το ποσό προέρχεται από καταθέσεις για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου η οποία δεν πραγματοποιήθηκε (€ 1.135.000 από το 2018 και € 365.000 από το 2020). Αντίστοιχα κατά την 31.12.2021 το ποσό αναλύεται σε € 100.000 υπόλοιπο μερισμάτων 2019 (ΤΓΣ της 30/06/2020) και € 1.500.000 από καταθέσεις για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου η οποία δεν πραγματοποιήθηκε (€ 1.135.000 από το 2018 και € 365.000 από το 2020). Απόφαση της Διοίκησης είναι να γίνονται σταδιακές αποπληρωμές από την θυγατρική έναντι της απαίτησης αυτής και να μην προβεί σε μέτρα αναγκαστικής είσπραξης των απαιτήσεων που έχει.

Η χρονική απεικόνιση των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται του Ομίλου αναλύεται ως εξής:



	30.06.2022	31.12.2021
Έως 180 ημέρες	763.624	0
Πέραν των 180 ημερών	0	231.364
Πέραν των 360 ημερών	61.804	61.998
Σύνολο	825.428	293.362

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	30.06.2022	31.12.2021
Έως 180 ημέρες	763.624	0
Πέραν των 180 ημερών	0	231.364
Πέραν των 360 ημερών	1.561.804	1.661.998
Σύνολο	2.325.428	1.893.362

Σημ. 12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Ταμείο	5.657	3.114	2.619	141
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	18.109.974	2.518.558	17.424.982	1.853.873
Καταθέσεις όψεως σε Ξ.Ν.	65	65	65	65
Σύνολο	18.115.696	2.521.737	17.427.666	1.854.080

Σημ. 13 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2021	36.000.000	36.000.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2021	36.000.000	36.000.000
Υπόλοιπο 01.01.2022	36.000.000	36.000.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	7.200.000	7.200.000
Υπόλοιπο 30.06.2022	43.200.000	43.200.000

Στην από 25.02.2022 συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρίας κατά ποσό € 7,2 εκ. και η εισαγωγή του συνόλου των μετοχών στην ρυθμιζόμενη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Συγκεκριμένα, αποφασίστηκε να γίνει αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού επτά εκατομμυρίων διακοσίων χιλιάδων ευρώ (7.200.000,00 €) με την έκδοση επτά εκατομμυρίων διακοσίων



χιλιάδων (7.200.000) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1,00 €) εκάστης, καλυπτόμενης της αύξησης με δημόσια προσφορά. Στις 14.06.2022 ολοκληρώθηκε η διαδικασία εισαγωγής της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η τελική τιμή διάθεσης της μετοχής κατά την είσοδο της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο ήταν € 2,25 ανά μετοχή, επομένως το ποσό που αντλήθηκε είχε ως εξής:

- Ποσό € 7,2 εκ. (€1,00 ανά μετοχή) αφορά την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου
- Ποσό € 9,0 εκ. (€1,25 ανά μετοχή) αφορά διαφορά υπέρ το άρτιο

Σημ. 14 Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Τακτικό Αποθεματικό	579.403	579.403	434.145	434.145
Λοιπά Αποθεματικά & Αποθεματικά νόμων	18.973.212	19.013.025	18.973.212	19.013.025
Σύνολο	19.552.615	19.592.428	19.407.357	19.447.170

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ποσό 5% ετησίως για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού. Η αφαίρεση για σχηματισμό αποθεματικού παύει να είναι υποχρεωτική, μόλις αυτό φθάσει το ένα τρίτο (1/3) τουλάχιστον του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό χρησιμοποιείται αποκλειστικά πριν από κάθε διανομή μερίσματος προς εξίσωση του τυχόν χρεωστικού υπολοίπου της κατάστασης αποτελεσμάτων.

Σημ. 15 Δανειακές υποχρεώσεις

Τον Οκτώβριο του 2018, η Εταιρεία προέβη στην έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου συνολικού ύψους € 4,2 εκ. Οι πληρωμές των ομολογιών γίνονται ανά τρίμηνο, με κυμαινόμενο επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου. Σε εξασφάλιση της οφειλής από το ομολογιακό δάνειο έχουν παρασχεθεί οι ακόλουθες εξασφαλίσεις:

- i. Προσημείωση Υποθήκης (Α' Σειράς/ Τάξης) ποσού € 5.040.000 επί του ακινήτου της Εταιρείας στην Φαλήρου 5, Αθήνα.
- ii. Ενέχυρο επί της σύμβασης μίσθωσης με την μισθώτρια του παραπάνω ακινήτου.
- iii. Εκχώρηση απαιτήσεων από ασφαλιστήρια του ως άνω ακινήτου.
- iv. Εκχώρηση λογαριασμού της εταιρείας

Επιπλέον η εταιρεία τον Μάρτιο του 2021 έλαβε από την Optima Bank μακροπρόθεσμο δάνειο 5ετούς διάρκειας ύψους € 500.000 με εγγύηση κατά 80% από το Ταμείο Εγγυοδοσίας Επιχειρήσεων COVID-19 της Ελληνικής Αναπτυξιακής Τράπεζας. Για το υπόλοιπο 20% έγινε εκχώρηση λογαριασμού όψεως της Εταιρείας. Παρασχέθηκε περίοδος χάριτος 12 μηνών, με κυμαινόμενο επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου.



Η εύλογη αξία της δανειακής υποχρέωσης ανέρχεται, κατά την 30.06.2022, ανέρχεται στα € 2.360.344.

Αναλυτικά στοιχεία για τις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας και του Ομίλου παρατίθενται κατωτέρω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακό δάνειο	1.050.000	1.470.000	1.050.000	1.470.000
Βετέες δάνειο	343.750	406.250	343.750	406.250
Σύνολο	1.393.750	1.876.250	1.393.750	1.876.250
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακό δάνειο	841.594	852.800	841.594	852.800
Βετέες δάνειο	125.000	95.344	125.000	95.344
Σύνολο	966.594	948.144	966.594	948.144
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	2.360.344	2.824.394	2.360.344	2.824.394

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Έως 1 έτος	966.594	948.144	966.594	948.144
Από 1 έως 5 έτη	1.393.750	1.876.250	1.393.750	1.876.250
Πάνω από 5 έτη	0	0	0	0
Σύνολο	2.360.344	2.824.394	2.360.344	2.824.394

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
	30.06.2022	31.12.2021
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2021:	3.167.282	3.167.282
Ταμειακές εκροές	-857.282	-857.282
Προσθήκες	500.000	500.000
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	14.394	14.394
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2021:	2.824.394	2.824.394
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2022:	2.824.394	2.824.394
Ταμειακές εκροές	-451.250	-451.250
Προσθήκες	0	0
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	-12.800	-12.800
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 30.06.2022:	2.360.344	2.360.344

Η Εταιρεία συμμορφώθηκε καθ' όλη τη διάρκεια του Α' εξαμήνου που έληξε την 30.06.2022 με όλους τους όρους των δανειακών υποχρεώσεών της.

**Σημ. 16 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία & έσοδα επόμενων χρήσεων**

Οι υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία ποσού € 1.838 δεν διαφοροποιούνται σε σχέση με τις Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 2021.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	1.838	1.838	1.838	1.838
Σύνολο	1.838	1.838	1.838	1.838

Σημ. 17 Έσοδα επόμενων χρήσεων & Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ως προς τα Έσοδα επόμενων χρήσεων:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Έσοδα επομένων χρήσεων	0	54.737	0	13.376
Σύνολο	0	54.737	0	13.376

Τα Έσοδα Επόμενων Χρήσεων για τις 31.12.2021 αφορούν την λογιστικοποίηση των εσόδων των «Επιστρεπτών Προκαταβολών».

Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Ληφθείσες εγγυήσεις από μισθώσεις	945.331	893.887	733.461	691.271
Επιστρεπτά Προκαταβολή	0	597.143	0	145.920
Λοιπές υποχρεώσεις	121.382	73.092	34.334	0
Σύνολο	1.066.712	1.564.122	767.795	837.190

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται:

- Ληφθείσες εγγυήσεις από τους μισθωτές για τα ακίνητα που μισθώνονται
- Υπόλοιπα ποσών που έλαβε η Εταιρεία και ο Όμιλος στο πλαίσιο των «Επιστρεπτών Προκαταβολών»
- Υπόλοιπα επιχορηγήσεων επενδύσεων παγίων περιουσιακών στοιχείων και μακροπρόθεσμα μέρη ρυθμίσεων ΦΠΑ περιόδου πανδημίας

Σημ. 18 Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Οι οφειλές του Ομίλου και της Εταιρείας από την επενδυτική της δραστηριότητα και την λήψη υπηρεσιών με πίστωση αναλύονται ως εξής:



	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Υποχρεώσεις σε προμηθευτές	104.223	59.349	98.226	54.944
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	214.491	261.425	163.478	189.154
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	398.182	691.339	163.826	665.565
Σύνολο	716.895	1.012.113	425.530	909.663

Οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας (έως 12 μηνών) και δε βαρύνονται με τόκους. Περιλαμβάνουν αναλυτικότερα για την περίοδο μέχρι 30.06.2022:

- i. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές, ποσό € 104.223 για τον Όμιλο και € 98.226 για την Εταιρεία. Αφορούν κυρίως αμοιβές συνεργατών του Ομίλου και της Εταιρείας.
- ii. Τρέχουσες φορολογικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, όπως αναλύονται κατωτέρω.

Η χρονική απεικόνιση των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και των λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του Ομίλου αναλύεται ως εξής:

	30.06.2022	31.12.2021
Έως 180 ημέρες	304.256	952.764
Από 181 ημέρες έως 360	0	0
Πέραν των 360 ημερών	412.640	59.349
Σύνολο	716.896	1.012.113

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	30.06.2022	31.12.2021
Έως 180 ημέρες	235.184	854.719
Από 181 ημέρες έως 360	0	0
Πέραν των 360 ημερών	190.345	54.944
Σύνολο	425.530	909.663

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις αναλύονται περαιτέρω ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Φόρος εισοδήματος	57.406	44.226	46.110	34.561
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	123.640	193.189	96.236	131.606
Φόροι και τέλη αμοιβών προσωπικού	977	755	977	755
Φόροι και τέλη αμοιβών τρίτων	16.936	16.052	16.936	16.052
Λοιποί φόροι και τέλη	15.563	7.203	3.219	6.178



Σύνολο Υποχρεώσεων από φόρους	214.521	261.425	163.478	189.154
--------------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Οι υποχρεώσεις αυτές αφορούν:

- Τον Φόρο που καταβάλλουν οι ΑΕΕΑΠ και οι θυγατρικές τους για το Α' Εξάμηνο 2022 και είναι καταβλητέος μέχρι 20.07.2022.
- Φόρο προστιθέμενης αξίας για τον Ιούνιο 2022
- Φόρο μισθωτών υπηρεσιών κλπ για το προσωπικό του Ομίλου.
- Φόρο εργολάβων (3%) και παρακράτηση φόρου (20%).
- Λοιπούς φόρους και τέλη (χαρτόσημα κλπ).

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Υποχρεώσεις προς Ασφαλιστικά Ταμεία	3.381	3.439	3.381	3.439
Πιστωτές Διάφοροι	1.500	3.500	0	0
Έσοδα επόμενης χρήσης	10.561	30.163	0	19.602
Έξοδα χρήσης δεδουλευμένα	25.044	12.524	25.044	12.524
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	0	630.000	0	630.000
Επιστρεπτέα Προκαταβολή	346.983	0	135.401	0
Άλλες βραχ. Υποχρεώσεις	10.713	11.713	0	0
Σύνολο λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	398.182	691.339	163.826	665.565

Από τον παραπάνω πίνακα, τα ποσά της Επιστρεπτέας Προκαταβολής αφορούν το επιστρεπτέο μέρος από το σύνολο που έλαβε ο Όμιλος. Το ποσό αυτό είναι επιστρεπτέο μέχρι 29.07.2022 με έκπτωση 15% ή σε 60 άτοκες δόσεις.

Σημ. 19 Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
Έσοδα από Μισθώματα	3.059.015	330.635	2.426.193	326.766
Επιδότηση ενοικίου	0	1.170.707	0	868.037
Σύνολο	3.059.015	1.501.342	2.426.193	1.194.803

Σημ. 20 Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:



	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Αμοιβές εκτιμητών	19.500	13.000	19.500	13.000
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	14.056	21.090	14.056	21.090
Ασφάλιστρα	5.355	4.899	5.355	4.899
Επισκευές και συντηρήσεις	500	2.185	500	2.185
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	190.062	37.979	168.205	37.979
Φόροι-Τέλη	644	256	644	256
Λοιπά έξοδα	7.483	2.735	7.483	2.735
Σύνολο	237.601	82.144	215.744	82.144

Σημειώνεται αναφορικά με τα παραπάνω έξοδα:

- Οι αμοιβές διαχείρισης ακινήτων αφορούν δαπάνες κοινοχρήστων και λοιπών σχετικών δαπανών για ακίνητα της Εταιρείας.
- Οι αμοιβές εκτιμητών είναι αμοιβές προς τον πιστοποιημένου Εκτιμητή της Εταιρείας, σύμφωνα με το Ν. 2778 όπως ισχύει.
- Οι δαπάνες για ασφάλιστρα αφορούν ασφαλιστήρια συμβόλαια για τα ακίνητα της Εταιρείας.
- Στα λοιπά έξοδα περιλαμβάνονται δαπάνες ΔΕΚΟ.
- Τα υπόλοιπα έξοδα, όπως αναφέρονται ανά κατηγορία.

Η κατανομή των παραπάνω εξόδων στα μισθωμένα και στα μη μισθωμένα ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας για το Α' Εξάμηνο 2022 και το 2021 έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Μισθωμένα ακίνητα	179.595	63.588	159.325	63.588
Μη μισθωμένα ακίνητα	58.005	18.556	56.418	18.556
Σύνολο	237.600	82.144	215.743	82.144

Σημ. 21 Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

Οι Αμοιβές και έξοδα προσωπικού της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Τακτικές αποδοχές	41.000	25.656	41.000	25.656
Εργοδοτικές εισφορές	9.843	6.472	9.843	6.472
Λοιπά έξοδα	500	0	500	0
Σύνολο	51.343	32.128	51.343	32.128

Το προσωπικό που απασχολήθηκε στην Εταιρεία κατά την 30.06.2022 με εξαρτημένη εργασία ήταν 8 άτομα, ενώ στις 31.12.2021 ήταν 7 άτομα.

**Σημ. 22 Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα & αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων**

Τα Λοιπά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Αμοιβές τρίτων	243.410	13.308	241.710	11.820
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	3.462	3.462	3.462	3.462
Φόροι-Τέλη	27.446	1.533	27.136	0
Διάφορα έξοδα	65.166	13.994	62.758	8.068
Αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων	538	878	538	878
Σύνολο	340.022	33.176	335.605	24.229

Στα λοιπά λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνονται για την Εταιρεία για το Α' εξάμηνο 2022 και Α' εξάμηνο 2021:

- Δικηγορικές, χρηματοοικονομικές και λοιπές συναφείς υπηρεσίες.
- Αμοιβές μελών Δ.Σ. της Εταιρείας
- Φόροι, τέλη κλπ.
- Έξοδα κίνησης, αμοιβές εξωτερικών συνεργατών κλπ.

Σημ. 23 Λοιπά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	308.428	0	23.894	0
Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	944.277	0	944.277	0
Λοιπά	0	19.385	0	4.649
Σύνολο	1.252.705	19.385	968.171	4.649

Στα λοιπά έσοδα της Εταιρείας και συγκεκριμένα στα έκτακτα και ανόργανα έσοδα για το Α' εξάμηνο 2022 περιλαμβάνεται λογιστικοποίηση κερδών από τις Επιστρεπτές Προκαταβολές που έλαβαν η Εταιρεία και οι θυγατρικές της.

Τα έσοδα προηγούμενων χρήσεων αφορούν επιδότηση εργοδοτικού κόστους περιόδου 2010 – 2014 της πρώην ΜΑΧΙ ΑΒΕΕ της οποίας η Εταιρεία είναι διάδοχος βάσει εγκριτικής απόφασης ΔΥΠΑ/ΚΠΑ 2 Ξάνθης με αρ. πρωτ. 940/31.05.2022 και Άρθρου 21 Ν. 1767/1988. Το συνολικό ποσό που εγκρίθηκε είναι € 950.068 .

**Σημ. 24 Λοιπά έξοδα**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	0	6.422	0	818
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	7.029	12.798	968	11.364
Έκτακτες ζημιές	0	1.942	0	1.942
Σύνολο	7.029	21.162	968	14.124

Στα λοιπά έξοδα της Εταιρείας και του Ομίλου για το Α' εξάμηνο 2022 περιλαμβάνονται διάφορες φορολογικές επιβαρύνσεις και προσαυξήσεις.

Σημ. 25 Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Χρεωστικοί τόκοι δανεισμού	-45.462	-35.865	-45.462	-35.865
Χρηματοοικονομικό κόστος επιστρεπτέας προκαταβολής	0	-12.928	0	-3.619
Διάφορα Έξοδα	-2.051	-2.064	-2.024	-1.974
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	0	500.000
Σύνολο	-47.513	-50.857	-47.486	458.542

Ως προς τα έσοδα από επενδύσεις για την Εταιρεία κατά την 30.06.2021, αυτά αφορούν μείωση κεφαλαίου για την θυγατρική PAVILLEM Κτηματική Μον. ΑΕ, ύψους € 500.000.

Σημ. 26 Φόρος εισοδήματος

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	57.381	42.507	46.110	33.981
Σύνολο	57.381	42.507	46.110	33.981

Ο φόρος του Ομίλου για το Α' εξάμηνο 2022 ανήλθε σε 57.381 έναντι € 42.507 για το Α' εξάμηνο 2021.

Σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 2778/1999 όπως ισχύει, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα. Ο Όμιλος φορολογείται ανά εξάμηνο και καταβάλλει τον φόρο που αναλογεί ως άνω, εντός 20 ημερών από την λήξη του εξαμήνου.



Οι θυγατρικές PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε. και CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε. έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση.

Σημ. 27 Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της χρήσεως που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης, όπως παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους	10.337.449	1.778.952	7.533.727	1.691.589
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	43.200.000	36.000.000	43.200.000	36.000.000
Βασικά κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (ποσά σε €/ μετοχή)	0,24	0,05	0,17	0,05

Σημ. 28 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια των περιόδων που απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις καθώς και τα υπόλοιπα με τις συνδεδεμένες οντότητες στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς, σε επίπεδο Ομίλου και Εταιρείας, παρατίθενται ακολούθως:

Όμιλος

Κατηγορία	01.01.2022-30.06.2022		01.01.2021-30.06.2021	
	Έσοδα	Έξοδα	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE	587.010		55.870	
Spick & Span AE	183.804		133.455	
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	3.060		2.201	
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	2.096.248		61.932	
Zealots of Nature AE	52.013		37.409	
To And Fro IKE	9.364			
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	15.938		11.121	
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
Μ. Διαμαντόπουλος		3.493		4.194
Δ. Αράρ		3.000		3.000
Σ. Αλεξίου		8.739		5.194
Σύνολα	2.947.436	15.232	301.988	12.388



	30.06.2022	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2021
Κατηγορία	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Μισθώματα				
Α. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	27.968		24.061	
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	157.640			
Συμμετοχές/ μερίσματα				
Μιχάλης Ευμορφίδης				315.000
Παύλος Ευμορφίδης				315.000
Επιταγές				
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	1.575.136			
Εγγυήσεις Μισθώσεων				
COCO-MAT ABEE		126.755		
Spick & Span AE		80.661		
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.		699.733		
To And Fro IKE		3.284		
PUMPKIN & BAMBOO A.E.		5.313		
Σύνολα	1.760.744	915.746	24.061	630.000

Εταιρεία

	01.01.2022-30.06.2022		01.01.2021-30.06.2021	
Κατηγορία	Έσοδα	Έξοδα	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE	523.061		49.768	
Spick & Span AE	183.804		133.455	
Citystop Κτηματική Α.Ε.	1.603		1.117	
Pavillem Κτηματική Α.Ε.	1.603		1.117	
Α. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	3.060		2.201	
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	1.524.168		1.452	
Zealots of Nature AE	52.013		37.409	
To And Fro IKE	9.364		-	
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	15.938		11.121	
Συμμετοχές/ μερίσματα				
Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.			500.000	
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
Μ. Διαμαντόπουλος		3.493		4.194
Δ. Αράρ		3.000		3.000
Σ. Αλεξίου		8.739		5.194
Σύνολα	2.314.614	15.232	737.638	12.388



Κατηγορία	30.06.2022	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2021
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Μισθώματα				
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	27.968		24.061	
Συμμετοχές/ μερίσματα				
Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.				
Citystop Κτηματική Μον. Α.Ε.	1.500.000		1.600.000	
Μιχάλης Ευμορφίδης				315.000
Πάυλος Ευμορφίδης				315.000
Επιταγές				
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	1.259.856			
Εγγυήσεις Μισθώσεων				
COCO-MAT ABEE		114.354		
Sprick & Span AE		80.661		
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.		509.040		
To And Fro IKE		3.284		
PUMPKIN & BAMBOO A.E.		5.313		
Σύνολα	2.787.824	712.652	1.624.061	630.000

Σημ. 29 Ενδεχόμενες απαιτήσεις -υποχρεώσεις

29.1 Εταιρικά θέματα

Από τη χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, λαμβάνουν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης», σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 82 παραγρ.5 του Ν. 2238/1994 και του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει. Το πιστοποιητικό αυτό εκδίδεται μετά από έλεγχο που διενεργείται, παράλληλα με τον έλεγχο της οικονομικής διαχείρισης, ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Φορολογικές παραβάσεις, καθώς και μη απόδοση ή ανακριβής απόδοση φόρων που διαπιστώνονται από τα τηρούμενα βιβλία και στοιχεία, κατά τη διενέργεια του ελέγχου, αναφέρονται αναλυτικά στο πιστοποιητικό αυτό. Αν από το πιστοποιητικό προκύπτουν συγκεκριμένα φορολογικά δεδομένα για την ελεγχθείσα εταιρεία με τα οποία συμφωνεί και η αρμόδια ελεγκτική φορολογική αρχή, το εν λόγω πιστοποιητικό αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα των εκθέσεων ελέγχου της ως άνω αρχής.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2016 έως και 2021, επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις της για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Για τις χρήσεις 2014 και 2015, για τις οποίες δεν έχει συντελεστεί ο φορολογικός έλεγχος και δεν έχουν εκδοθεί εκθέσεις φορολογικής συμμόρφωσης, προσκομίστηκε την 3η Οκτωβρίου 2018 από την Εταιρεία «BDO ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.» ειδική έκθεση φορολογικών υποχρεώσεων χωρίς επιφύλαξη σύμφωνα με την παρ. 3.1.2.1.5 Κανονισμού Χρηματιστηρίου Αθηνών. Για τις χρήσεις 2016 έως και 2020 ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», διενεργήθηκε και η Εταιρεία έλαβε το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για έκαστο έτος το οποίο εκδόθηκε χωρίς επιφύλαξη. Για τη χρήση 2021 ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», είναι ήδη σε εξέλιξη από την Εταιρεία «BDO ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.». Η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.



29.2 Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις που αφορούν ακίνητα της Εταιρείας

Για το ακίνητο της Εταιρείας (ξενοδοχείο) επί της Φαλήρου 5, Αθήνα, έχει ασκηθεί ενώπιον τον Συμβουλίου της Επικρατείας (Ολομέλεια) η με αρ. κατ. 943/2019 αίτηση ακύρωσης επτά αιτούντων κατά τον Δήμο Αθηναίων και λοιπών καθ'ων (13) για την ακύρωση της με αρ. 24/2019 άδειας δόμησης που εκδόθηκε από τη Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Αθηναίων. Κατά της παραπάνω αίτησης ακύρωσης, η Εταιρεία έχει ασκήσει τη με αρ. κατ. 327/2019 παρέμβαση. Δικάσιμος της εν λόγω αίτησης ακύρωσης προσδιορίστηκε η 10.05.2019, κατά την οποία η υπόθεση συζητήθηκε. Επί της εν λόγω αίτησης ακύρωσης εκδόθηκε η με αρ. 2102/2019 απόφαση του Συμβουλίου, της Επικρατείας με την οποία η αίτηση έγινε δεκτή. Συναφώς προς τη με αρ. κατ. 943/2019 αίτηση ακύρωσης, έχει ασκηθεί ενώπιον τον Συμβουλίου της Επικρατείας (Ολομέλεια) η με αρ. κατ. 83/2019 αίτηση αναστολής επτά αιτούντων κατά τον Δήμο Αθηναίων για την αναστολή εκτέλεσης της με αρ. 24/2019 οικοδομικής άδειας που εκδόθηκε από τη Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Αθηναίων. Κατά της παραπάνω αίτησης αναστολής, η Εταιρεία έχει ασκήσει το με αρ. κατ. 242/2019 υπόμνημα παρεμβαίνοντος. Εκκρεμεί η έκδοση απόφασης από το Δικαστήριο με την οποία θα απορριφθεί και τυπικά η αίτηση αναστολής, καθώς, εφόσον έχει ήδη εκδοθεί η απόφαση για το κύριο ένδικο βοήθημα (ΣτΕ 2102/2019), η δίκη για την αναστολή καθίσταται άνευ αντικειμένου.

Συναφώς, έχει ασκηθεί από τους ίδιους αιτούντες η με αρ. κατ. 6223/2021 αίτηση για συμμόρφωση της Διοίκησης με την απόφαση ΣτΕ 2102/2019. Η εταιρεία κατέθεσε το από 11.05.2022 υπόμνημα και το Συμβούλιο συνεδρίασε στις 23.05.2022. Εκκρεμεί η έκδοση απόφασης.

Έχει ασκηθεί ενώπιον τον Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (Τμήμα Α') η με αρ. κατ. 413/2020 αίτηση ακύρωσης κατά τον Δήμο Αθηναίων για την ακύρωση του με αρ. 23887/2020 εγγράφου της Διεύθυνσης Δόμησης, της Γενικής Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών και της φερόμενης ως παράλειψης της Υπηρεσίας Δόμησης τον Δήμο Αθηναίων να ανακαλέσει τη με αρ. 15/2017 άδεια δόμησης της αρμόδιας Υπηρεσίας. Συζήτηση της υπόθεσης έχει προσδιοριστεί, μετ' αναβολή, για τη δικάσιμο της 14.03.2022. Δικάσιμος ορίστηκε, μετ' αναβολής η 14.03.2022, οπότε η υπόθεση συζητήθηκε. Εκδόθηκε η με αρ. 767/2022 απόφαση η οποία είναι αναβλητική δίχως το δικαστήριο να εξετάσει την ουσία της υπόθεσης ενώ νέα δικάσιμος ορίστηκε η 10.10.2022.

Η Εταιρεία έχει ασκήσει ενώπιον τον Συμβουλίου της Επικρατείας (Τμήμα Ε') τη με αρ. κατ. 1802/2021 αίτηση ακύρωσης κατά της Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού για την ακύρωση της με αρ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΠΚΑΧΜΑΕ/116714/79457/2446/1259/22.07.020 απόφασης της Διεύθυνσης Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων. Εκκρεμεί ο προσδιορισμός δικασίμου από το Δικαστήριο.

Η Εταιρεία έχει ασκήσει ενώπιον τον Συμβουλίου της Επικρατείας τη με αρ. κατ. 136/2022 αίτηση ακύρωσης κατά της Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού για την ακύρωση της με αρ. 549733/15.11.2021 απόφασης της Διεύθυνσης Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων. Εκκρεμεί ο προσδιορισμός δικασίμου από το Δικαστήριο.

Για το ακίνητο της Εταιρείας (κατάστημα) επί της Λεωφόρου Κηφισίας 340, Ψυχικό, η Τράπεζα Αττικής, μισθώτρια του εν λόγω καταστήματος, αφού κατήγγειλε πρόωρα τη σύμβαση μίσθωσης ισχυριζόμενη την ύπαρξη κεκρυμμένου ελαττώματος στο μίσθιο, άλλως λόγω μεταμέλειας, άσκησε στις 28.6.2021 αγωγή με την οποία ζήτησε την επιστροφή της εγγυοδοσίας της μίσθωσης ποσού 18.224,12 €, καθώς και ποσό 305.458,78 € ως αποζημίωση και εν γένει για τις στην αγωγή αναφερόμενες νομικές βάσεις. Η Εταιρεία, αφού απέκρουσε την πρόωρη καταγγελία της μίσθωσης ως άκυρη, άσκησε στις 20.7.2021 αγωγή κατά της Τράπεζας Αττικής, ερειδόμενη στην ίδια σύμβαση μίσθωσης, με την οποία ζητά



την επιδίκαση οφειλόμενων μισθωμάτων συνολικού ποσού 58.471,94 € (συμπεριλαμβανομένων και μελλοντικών μισθωμάτων) και οφειλόμενων κοινοχρήστων ποσού 956,99 €. Οι αγωγές συνεδικάστηκαν και εκδόθηκε απόφαση που διατάσσει τη διεξαγωγή πραγματογνωμοσύνης για τα τεχνικά ζητήματα της υπόθεσης. Αναμένεται η όρκιση του πραγματογνώμονος. Η έκβαση της υπόθεσης δύναται να πιθανολογηθεί θετική για την εταιρεία.

Για το ακίνητο της Εταιρείας (αγροτεμάχιο με κτίσμα), που βρίσκεται στη θέση «Απιδοπούλες» Ακρωτηρίου Χανίων Κρήτης εκκρεμεί αγωγή αναγνωριστική της κυριότητας για τμήμα του ακάλυπτου αγροτεμαχίου επιφάνειας 560 τ.μ.. Δεδομένου ότι το επίδικο τμήμα βρίσκεται στον ακάλυπτο χώρο του αγροτεμαχίου, ακόμη και στην περίπτωση που ήθελε γίνει δεκτή η αγωγή, τούτο ουδεμία επιρροή ασκεί στο κτίσμα και την χρήση αυτού. Εκδόθηκε απόφαση που διατάσσει τη διεξαγωγή πραγματογνωμοσύνης, η οποία δεν έχει επιστευσθεί μέχρι σήμερα από τα διάδικα μέρη. Η έκβαση της υπόθεσης δε δύναται να προβλεφθεί.

Για το ακίνητο της Εταιρείας στην Κηφισιά, Τατοΐου 161, η Εταιρεία έχει ασκήσει αγωγή διανομής σε βάρος της συνιδιοκτήτριας ακινήτου της, με την οποία ζητά την διανομή μέσω πώλησης σε πλειστηριασμό του κοινού τους ακινήτου, ήτοι μίας κάθετης ιδιοκτησίας – αυτοτελούς τμήματος αγροτεμαχίου που βρίσκεται στην Κηφισιά, επί της οδού Τατοΐου 161. Η αγωγή που απορρίφθηκε με απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών ήδη κατέστη τελεσίδικη και η εταιρεία κατέβαλε 600 € για δικαστικές δαπάνες της ενάγουσας.

Για τα 3 ακίνητα της Εταιρείας στην θέση Λεύκη Ελαφονήσου Λακωνίας τα οποία η εταιρεία απέκτησε από πλειστηριασμό, ασκήθηκαν από τον καθού η εκτέλεση ανακοπές, με τις οποίες επιδίωκε την ακύρωση της συνταχθείσας έκθεσης πλειστηριασμού και κατακύρωσης, της εκτελεστικής διαδικασίας εν γένει και την ανατροπή των αποτελεσμάτων του πλειστηριασμού. Οι ανακοπές συνεδικάστηκαν και εκδόθηκε απόφαση του πρωτοβάθμιου δικαστηρίου που έκανε δεκτό έναν εκ των λόγων της ανακοπής. Η εταιρεία έχει ασκήσει έφεση κατά της πρωτόδικης απόφασης της οποίας η συζήτηση εκκρεμεί. Η πιθανολόγηση της έκβασης της υπόθεσης κρίνεται δυσχερής.

29.3 Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις που αφορούν αφορούν διοικητικά πρόστιμα, πράξης επιβολής φόρων, εισφορών, τελών κατά της Εταιρείας

Εκκρεμεί προσφυγή της εταιρείας, με την ιδιότητα της ως αναγκαστικής διαδόχου της εταιρείας MAXI ABEE, ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων κατά του Δήμου Κηφισιάς για ακύρωση βεβαιώσεων του άνω Δήμου φόρου ηλεκτροδοτούμενων χώρων συνολικού ύψους 3.431,95 € και τελών καθαριότητας και φωτισμού συνολικού ύψους 44.090,66 € επί ασκεπούς χώρου ακινήτου στην Κηφισιά. Η είσπραξη των φερόμενων οφειλών έχει ανασταλεί δικαστικά σε ποσοστό 60% δυνάμει σχετικής δικαστικής απόφασης. Εκτιμάται ότι θα υπάρξει θετική έκβαση της υπόθεσης λόγω του νόμου και ουσία βασίμου των ένδικων βοηθημάτων.

Έχουν ασκηθεί επίσης και εκκρεμούν προσφυγές της εταιρείας, με την ιδιότητα της ως διαδόχου της εταιρείας MAXI ABEE, κατά του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων για ακύρωση αποφάσεων των Τοπικών Διοικητικών Επιτροπών ΙΚΑ Πατησίων και Κηφισιάς, με τις οποίες απορρίφθηκαν ενστάσεις κατά Πράξεων Επιβολής Εισφορών συνολικά ποσού 92.513,99 € και πρόσθετης επιβάρυνσης 23.858,61 €.

Εκκρεμεί προσφυγή της εταιρείας κατά του Δήμου Κηφισιάς ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων για ακύρωση βεβαίωσης δημοτικών τελών ποσού 3.638,16 € από διαφορά που προέκυψε στα τ. μ. ακινήτου, ως και προσφυγές της εταιρείας κατά του ίδιου Δήμου για ακύρωση βεβαιώσεων δημοτικών τελών και δημοτικού φόρου συνολικού ποσού



39.974,71 € για ακίνητο στην Κηφισιά εκτός σχεδίου πόλης. Πιθανολογείται θετική εξέλιξη των υποθέσεων λόγω του μη σύννομου των πράξεων της επιβολής δημοτικών τελών και δημοτικού φόρου σε σχέση με το υπό κρίση ακίνητο.

Εκκρεμεί προσφυγή της εταιρείας, με την ιδιότητά της ως αναγκαστικής διαδόχου της εταιρείας MAXI ABEE, ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων κατά του Δήμου Αλίμου για ακύρωση βεβαιώσεων τελών καθαριότητας και δημοτικού φόρου, που επιβλήθηκαν αναδρομικά για τα έτη 2007-2013 συνολικού ύψους 18.580,87 ευρώ. Οι ταμειακές βεβαιώσεις για την είσπραξη των φερόμενων οφειλών έχουν ακυρωθεί δικαστικά. Η έκβαση της υπόθεσης πιθανολογείται θετική λόγω παραγραφής του δικαιώματος του αντιδίκου και μη σύννομης επιβολής των τελών αναδρομικά.

Η εταιρεία MAXI ABEE (COCO-MAT) έχει ασκήσει προσφυγές ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων κατά δύο Πράξεων Προσδιορισμού ΦΠΑ έτους 2009 και 2010 της Δ.Ο.Υ. Ξάνθης, ποσού € 166.282,63 € και € 53.705,65 αντίστοιχα, με τις οποίες της επιβλήθηκε ΦΠΑ επί συναλλαγών που πραγματοποίησε με ισπανική επιχείρηση κατά τις αντίστοιχες διαχειριστικές περιόδους, οι οποίες κρίθηκε ότι δεν συγκεντρώνουν τα χαρακτηριστικά ενδοκοινοτικών παραδόσεων. Η Εταιρεία έχει υπεισέλθει στις παραπάνω δίκες ως αναγκαστική διάδοχος της αρχικώς προσφεύγουσας. Επί των εκκρεμών προσφυγών εκδόθηκαν αποφάσεις, με τις οποίες έγινε εν μέρει δεκτή η προσφυγή κατά της Πράξης Προσδιορισμού ΦΠΑ έτους 2009 και εξολοκλήρου δεκτή κατά της Πράξης Προσδιορισμού ΦΠΑ έτους 2010. Σε εκτέλεση των άνω αποφάσεων το δημόσιο προέβη σε απόδοση - επιστροφή ή συμψηφισμό των ποσών που εξοφλήθηκαν από την Εταιρεία για τις άνω αιτίες συνολικού ύψους 343.514,40 ευρώ.

29.4 Λοιπές υποθέσεις

Σε βάρος της εταιρείας ασκήθηκε αγωγή, με την οποία ζητείται η πληρωμή τιμολογίου για εκτέλεση τεχνικού έργου, ποσού €16.250. Ήδη η αγωγή αυτή απορρίφθηκε καθ' ολοκληρίαν ενώ η απόφαση κατέστη τελεσίδικη καθώς δεν ασκήθηκε ένδικο μέσο.

Σε βάρος της Εταιρείας και με την ιδιότητά της ως διαδόχου της MAXI ABEE (COCO-MAT) είχε ασκηθεί αγωγή από τον Χρήστο Παπαδάκη – Στάικο, με την οποία ο τελευταίος άσκησε αξιώσεις του προς αποζημίωση απορρέουσες από τη μεταξύ τους σύμβαση δικαιώρησης, ποσού 288.445,07 €. Η αγωγή απορρίφθηκε τελεσίδικως από το Εφετείο Αθηνών επιδικασθείσας σε βάρος του και σχετικής δικαστικής δαπάνης. Κατά της απόφασης του Εφετείου, ο Παπαδάκης - Στάικος άσκησε αίτηση αναίρεσης ενώπιον του Αρείου Πάγου η οποία δεν έχει προσδιοριστεί προς συζήτηση. Η έκβαση της υπόθεσης πιθανολογείται θετική για την Εταιρεία. Σημειώνεται ότι αρχικά η δικαιούχος της Εταιρείας MAXI ABEE είχε ασκήσει αγωγή κατά του ως άνω Χρήστου Παπαδάκη – Στάικου με την οποία ζητούσε την επιδίκαση χρηματικής ικανοποίησης ποσού 500.000 € λόγω ηθικής βλάβης συνιστάμενης σε βλάβη της φήμης και της εμπορικής της πίστης. Στη δίκη έχει υπεισέλθει η Εταιρεία. Η αγωγή έγινε πρωτοδίκως δεκτή και αναγνωρίστηκε ότι ο εναγόμενος οφείλει να καταβάλει στην Εταιρεία ποσό 3.000 €, πλέον νομίμων τόκων, για την αποκατάσταση της ηθικής της βλάβης, καθώς και τη δικαστική δαπάνη ποσού 550 € που επιδικάστηκε σε βάρος του. Κατά της απόφασης ο Παπαδάκης Στάικος άσκησε έφεση, η οποία εκκρεμεί ενώπιον του Εφετείου Θεσσαλονίκης.

Η δικαιούχος της Εταιρείας, MAXI ABEE (COCO-MAT), είχε ασκήσει αγωγή κατά του Ανδρέα Κουλουράκη, με την οποία ζητούσε την επιδίκαση χρηματικής ικανοποίησης ποσού 100.000 € για την αποκατάσταση της ηθικής της βλάβης, συνιστάμενης σε βλάβη της φήμης και της εμπορικής της πίστης. Τη δίκη αυτή συνεχίζει η Εταιρεία ως διάδοχος της MAXI ABEE. Η αγωγή έγινε πρωτοδίκως δεκτή και ο εναγόμενος υποχρεώθηκε να καταβάλει στην Εταιρεία ποσό 1.000 €, πλέον νομίμων τόκων, για την αποκατάσταση της ηθικής της βλάβης, καθώς και την επιδικασθείσα σε βάρος του δικαστική



δαπάνη. Αναμένεται η τελεσιδικία της απόφασης. Ο Ανδρέας Κουλουράκης είχε ασκήσει ανταγωγή κατά της Εταιρείας με την οποία ζητούσε ποσό 1.107,85 € λόγω υπαναχώρησης από σύμβαση πώλησης και ποσό 100.000 € ως χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης. Η αγωγή αυτή απορρίφθηκε ολοσχερώς στον πρώτο βαθμό. Ο Κουλουράκης άσκησε έφεση, η οποία εκκρεμεί ενώπιον του Εφετείου Αθηνών. Η έκβαση της υπόθεσης αναμένεται συνολικά θετική για την Εταιρεία.

Σημ. 30 Μεταγενέστερα γεγονότα

Στις 21 Ιουλίου 2022 η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση πολυώροφου βιομηχανικού κτιρίου συνολικής επιφάνειας 7.279,45 τ.μ. (επί οικοπέδου 4.710,66 τ.μ.) το οποίο βρίσκεται στον Δήμο Μεταμόρφωσης έναντι τιμήματος € 2.600.000. Η αξία του ακινήτου εκτιμήθηκε σε € 3.365.000.

Εντός του Ιουλίου 2022 ο Όμιλος προέβη σε εφάπαξ εξόφληση του υπολοίπου των οφειλών από τα προγράμματα της «Επιστρεπτέας Προκαταβολής» καταβάλλοντας συνολικά το ποσό των € 346.983. Το όφελος από την εφάπαξ εξόφληση ανήλθε σε € 61.232.

Στις 05 Αυγούστου 2022 η εταιρεία προέβη στην λήψη πίστωσης σε Ανοιχτό (Αλληλόχρεο) Λογαριασμό ύψους € 5 εκ. από την τράπεζα Optima Bank. Το δάνειο αυτό έχει εξοφληθεί.

Στις 01 Σεπτεμβρίου 2022 η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση οικοπέδου 20.673 τ.μ. με ξενοδοχειακό συγκρότημα 5.801 τ.μ. σε παραθαλάσσιο οικόπεδο στο Ρίο στον Οικισμό Αραχωβίτικα του Νομού Αχαΐας, έναντι τιμήματος €1.800.000. Η αξία του ακινήτου εκτιμήθηκε σε € 4.726.000. Με την από 02 Σεπτεμβρίου Τακτική Γενική Συνέλευση αποφασίστηκαν μεταξύ άλλων:

- Η διανομή μερίσματος χρήσης 2021 στους μετόχους της Εταιρείας συνολικού ποσού € 3.559.680 (€ 0,0824 ανά μετοχή)
- Η εκλογή νέου Δ.Σ.

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

Κηφισιά, 29 Σεπτεμβρίου 2022

Οι δηλούντες

Μιχαήλ Ευμορφίδης

Χρήστος Μπομπόλιας

Γεωργία Αρβανίτη

Πρόεδρος

Διευθύνων Σύμβουλος

Οικονομική Διευθύντρια

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ

ΑΡ.Μ. Ο.Ε.Ε. 0105947 Α΄ ΤΑΞΗΣ



Ε. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της 25.02.2022 για την περίοδο από 10.06.2022 έως 30.06.2022

Με την από 25.02.2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε να γίνει Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών δια της έκδοσης νέων κοινών ονομαστικών μετοχών με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων. Η αύξηση ήταν ποσού επτά εκατομμυρίων διακοσίων χιλιάδων ευρώ (7.200.000,00 €) με την έκδοση επτά εκατομμυρίων διακοσίων χιλιάδων (7.200.000) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1,00 €) εκάστης, καλυπτόμενης της αύξησης με δημόσια προσφορά.

Με την απόφαση 954/27.5.2022 του Δ.Σ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς της, ενεκρίθη το Ενημερωτικό Δελτίο της Εταιρείας για την αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών με διάθεση με δημόσια προσφορά των Νέων Μετόχων και την επίτευξη επαρκούς διασποράς των Μετόχων για την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η τελική τιμή διάθεσης της μετοχής κατά την είσοδο της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο ήταν € 2,25 ανά μετοχή, με τα έσοδα της Δημόσιας Προσφοράς να ανέρχονται στα € 16,2 εκατ., τα οποία, μετά την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης ύψους € 0,95 εκατ., διαμορφώθηκαν σε € 15,25 εκατ. και θα διατεθούν, σύμφωνα με την από 10.06.2022 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο ως εξής:

- € 8 εκ. για την ανέγερση ξενοδοχείου δυναμικότητας 117 δωματίων σε ιδιόκτητο κτίριο σταθμού αυτοκινήτων με κηρυγμένες διατηρητέες όψεις επί των οδών Δημητρακοπούλου και Φαλήρου στην περιοχή Μακρυγιάννη του Δήμου Αθηναίων
- € 7 εκ. για την ανέγερση τουριστικής μονάδας σε ιδιόκτητη παραλιακή έκταση περίπου 18 στρεμμάτων στον οικισμό Ξιφιά της Δημοτικής Ενότητας Μονεμβάσιας, ενώ
- τα υπόλοιπα κεφάλαια θα ανέλθουν σε €0,25 εκ. και θα χρησιμοποιηθούν ως κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας,

Η πιστοποίηση της καταβολής των αντληθέντων κεφαλαίων έγινε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 10.06.2022.

Κατόπιν των ανωτέρω, γνωστοποιείται ότι ποσό 15,25 εκατ. ευρώ, ήτοι ποσό 16,2 εκατ. ευρώ, που αντλήθηκε τοις μετρητοίς, μείον 0,95 εκατ. ευρώ που αφορά σε έξοδα έκδοσης όπως έχουν ενσωματωθεί και στην ενότητα 4.10 «Δαπάνες Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου της 27.05.2022 της Εταιρείας, διατέθηκε μέχρι την 30.06.2022 ως ακολούθως:



ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Τρόπος Διαθέσεως Αντληθέντων Κεφαλαίων Βάσει Σκοπών Ενημερωτικού Δελτίου (ενότητα 4.4 "Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων" του Ενημερωτικού Δελτίου)	Κατανομή διάθεσης αντληθέντων κεφαλαίων βάσει του ενημερωτικού δελτίου	Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 10.06.2022 έως και 30.06.2022	Αδιάθετα Κεφάλαια κατά την 30.6.2022
Τομέας επένδυσης			
1. Επενδύσεις σε ακίνητα			
1.1 Φαλήρου 22 - 22β και Δημητρακοπούλου 21 - 25, Αθήνα	8.000.000	0	8.000.000
1.2 Παραλιακός οικισμός Ξηφιά, Δήμου Μονεμβασιάς	7.000.000	0	7.000.000
Σύνολο Επενδύσεις σε ακίνητα	15.000.000	0	15.000.000
2. Κεφάλαιο Κίνησης	250.000	0	250.000
Σύνολο Κεφάλαιο Κίνησης	250.000	0	250.000
3. Δαπάνες Έκδοσης	950.000	0	950.000
Σύνολο Δαπάνες έκδοσης	950.000	0	950.000
Γενικό Σύνολο	16.200.000	0	16.200.000