



**DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ
ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ**

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ 1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 30η ΙΟΥΝΙΟΥ 2023**

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2023

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	3
Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου	5
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 30 Ιουνίου 2023.....	6
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	23
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	24
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	25
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών	27
Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης	29
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία και τον Όμιλο.....	29
2. Βάση σύνταξης των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	30
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	31
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	31
3.2 Διαχείριση κεφαλαίου.....	35
3.3 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού.....	36
4. Επενδύσεις σε ακίνητα	36
5. Επενδύσεις σε θυγατρικές (Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων).....	42
6. Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	47
7. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος.....	49
8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.....	53
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	54
10. Μετοχικό κεφάλαιο	55
11. Δανεισμός.....	56
12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	59
13. Κύκλος εργασιών	60
14. Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας.....	61
15. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού.....	61
16. Κέρδος/(Ζημία) από πώληση επενδύσεων	61
17. Λοιπά έσοδα.....	62
18. Λοιπά έξοδα	62
19. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	63
20. Φόρος εισοδήματος	63
21. Αποτελέσματα ανά μετοχή.....	69
22. Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού	69
23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	70
24. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	71
25. Πληροφόρηση κατά τομέα.....	75
26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	78
Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων.....	79
Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων της περιόδου από 5/7/2022 έως 30/06/2022	87

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη ενδιάμεση κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» της 30ης Ιουνίου 2023 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες ενδιάμεσες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας χρηματοοικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

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

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 «Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας». Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαστικά μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δε 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.

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 χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Αθήνα, 28 Σεπτεμβρίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλης Χριστόπουλος

A.M. ΣΟΕΛ: 39701

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3^α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E 120



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of DTTL, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν.3556/2007

Εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας **DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ** (εφεξής η «Εταιρεία») δηλώνουμε με την παρούσα, ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

(α) Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση για την περίοδο 01.01.2023 – 30.06.2023, η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 (ΔΛΠ 34), απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα περιόδου της Εταιρείας, καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο (εφεξής ο «Όμιλος»), σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 3 έως 5, του άρθρου 5 του ν. 3556/2007 και των κατά εξουσιοδότηση αποφάσεων του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, και

(β) Η Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του ν. 3556/2007 και των κατά εξουσιοδότηση των αποφάσεων του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Μαρούσι, 28.09.2023

Οι βεβαιούντες,

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ και
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ

Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Δημήτριος Ανδριόπουλος

Νικόλαος-Ιωάννης Δήμτσας

Άννα Χαλκιαδάκη

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

**«DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ
ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»
επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης της περιόδου από 1^η
Ιανουαρίου 2023 έως 30^η Ιουνίου 2023**

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007, 7/448/11.10.2007 και 8/754/14.4.2016 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (στο εξής «Διοικητικό Συμβούλιο» ή «Δ.Σ.») για την Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2023 έως 30 Ιουνίου 2023.

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Κατά την 30.06.2023, το συνολικό χαρτοφυλάκιο του Ομίλου (μέσω της Εταιρείας και των θυγατρικών εταιρειών της) περιλάμβανε, 14 επενδυτικά έργα (31.12.2022: 12 επενδυτικά έργα) σε διάφορα στάδια ολοκλήρωσης, σε αστικές περιοχές ανά την Ελλάδα, με χρήσεις γραφείων, οικιστικών και ξενοδοχειακών συγκροτημάτων, πολυτελών κατοικιών, εγκαταστάσεις logistics καθώς και μικτών χρήσεων, συνολικής εύλογης αξίας €147.992.471 (31.12.2022: €96.999.127) και συνολικής εκτιμώμενης ακαθάριστης αξίας ανάπτυξης (Gross Development Value - GDV) κατά την ολοκλήρωσή τους €724.532.728 (31.12.2022: €512.391.000), με βάση τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών.

Τα επενδυτικά ακίνητα που κατέχει ο Όμιλος την 30.06.2023 αφορούν τα εξής:

- Αγροτεμάχια, εκτός ορίων οικισμού, εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης και εκτός ΓΠΣ, στην περιοχή Σταρόβουρλα – Φανάρι του Δήμου Μυκόνου, τα οποία κατέχουν οι εταιρείες Dimand A.E., Perdim M.A.E. και Terra Attiva M.A.E.. Επί των ανωτέρω αγροτεμαχίων η ανέγερση έχει ολοκληρωθεί. Πιο συγκεκριμένα, τον Δεκέμβριο 2020 η Εταιρεία και η συνιδιοκτήτρια εξ αδιαιρέτου του ενός αγροτεμαχίου, Terra Attiva M.A.E., ξεκίνησαν την ανέγερση δύο εξοχικών κατοικιών επί του αγροτεμαχίου με την ολοκλήρωση να πραγματοποιείται την 22.08.2022. Κατά την χρήση 2021 ολοκληρώθηκε η ανέγερση εξοχικής κατοικίας που ήταν σε εξέλιξη στο οικόπεδο της εταιρείας Perdim M.A.E..
- Οικόπεδο εκτάσεως περίπου 17.050 τ.μ. μετά κτιρίων συνολικού εμβαδού περίπου 4.408 τ.μ. στο ΟΤ 204 του Δήμου Πειραιώς, το οποίο κατέχει η θυγατρική Hub 204 M.A.E.. Το ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή Αγίου Διονύσου του Δήμου Πειραιά. Ο Όμιλος έχει εκπονήσει επιχειρηματικό πλάνο για το επενδυτικό ακίνητο το οποίο προέβλεπε την αποκατάσταση/ανακαίνιση του διατηρητέου κτίσματος σε κτίριο με σύγχρονο σχεδιασμό και προδιαγραφές και την κατασκευή ενός νέου συγκροτήματος κτιρίων γραφείων, συνολικής επιφάνειας ανάπτυξης 36.120 τ.μ. σύμφωνα με τις προδιαγραφές της πιστοποίησης LEED,

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ώστε να διασφαλίζεται η ενεργειακή και περιβαλλοντική αποδοτικότητα τους. Την 07.03.2023, η θυγατρική εταιρεία του Ομίλου «Hub 204 M.A.E.», ανακηρύχθηκε προτιμητέος πλειοδότης του δημόσιου μειοδοτικού διαγωνισμού που διεξήχθη στις 08.09.2022 για την απόκτηση ακινήτου από το Υπουργείο Δικαιοσύνης ("ΤΑΧΔΙΚ"), για τη στέγαση των Δικαστικών Υπηρεσιών Πειραιά έναντι τιμήματος €80.900.000. Το Νέο Δικαστικό Μέγαρο θα ανεγερθεί σε οικόπεδο κυριότητας της Hub 204 M.A.E. (μέχρι την υπογραφή της σύμβασης αγοραπωλησίας με το ΤΑΧΔΙΚ) στην περιοχή Αγ. Διονυσίου του Δήμου Πειραιά. Το έργο στοχεύει σε πιστοποίηση LEED στη βαθμίδα Gold, σύμφωνα με το διεθνώς αναγνωρισμένο σύστημα αξιολόγησης του αμερικανικού φορέα USGBC.

- Οικόπεδο εκτάσεως περίπου 2.082 τ.μ. μετά του επ' αυτού υφιστάμενου πολυώροφου κτιρίου εμβαδού περίπου 11.653 τ.μ., στον Δήμο Αθηναίων το οποίο κατέχει η θυγατρική Random M.A.E.. Ο Όμιλος έχει εκπονήσει επιχειρηματικό σχέδιο ανάπτυξης για το έργο, που προβλέπει την ανακαίνιση και αναβάθμιση του ακινήτου σε βιοκλιματικό κτίριο σύγχρονων γραφείων, με σκοπό την εκμίσθωση του.
- Οικόπεδο συνολικής επιφάνειας περίπου 2.060 τ.μ. μετά των επ' αυτού πέντε κτιρίων του συγκροτήματος κτιρίων, γνωστού ως «MINION» συνολικής επιφάνειας των πέντε κτιρίων περίπου 18.580 τ.μ., στο Δήμο Αθηναίων και συγκεκριμένα στην πλατεία Ομόνοιας, το οποίο κατέχει η θυγατρική Alkanor M.A.E.. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ανάπτυξη συγκροτήματος μικτών χρήσεων που θα περιλαμβάνει καταστήματα, γραφεία, χώρους εστίασης κ.ά. με σκοπό την εκμίσθωση του.
- Οικόπεδο έκτασης περίπου 1.304 τ.μ. μετά δύο κτιρίων στον Δήμο Πειραιώς, το οποίο κατέχει η θυγατρική Piraeus Regeneration 138 M.A.E.. Ο Όμιλος έχει εκπονήσει επιχειρηματικό πλάνο για το επενδυτικό ακίνητο το οποίο προβλέπει την ανέγερση ξενοδοχείου 97 δωματίων συνολικής επιφάνειας περίπου 6.170 τ.μ με απώτερο σκοπό την εκμίσθωσή του.
- Μισθωμένο κτίριο τεσσάρων ορόφων περίπου 3.153 τ.μ. στο κέντρο της Αθήνας επί της οδού Απελλού με σκοπό την ανακατασκευή και εκμετάλλευση του. Η θυγατρική εταιρεία Lavax M.A.E. υπέγραψε την 01.01.2022 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης, του ανωτέρω κτιρίου, διάρκειας 50 ετών με σκοπό την ανακατασκευή και εκμετάλλευσή του ως κτίριο μικτών χρήσεων που θα περιλαμβάνει καταστήματα και χώρους γραφείων.
- Οικόπεδο έκτασης περίπου 10.632 τ.μ. επί των οδών Διονύσου και Βλαχερνών και της Λεωφόρου Κηφισίας στο Μαρούσι, το οποίο κατέχει η θυγατρική Insignio M.A.E.. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ανάπτυξη εμβληματικού υπερσύγχρονου συγκροτήματος γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 32.329 τ.μ. (και συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 24.940 τ.μ.) σε δύο κτιριακούς όγκους, με βάση τις αρχές της αειφορίας και του βιοκλιματικού σχεδιασμού, δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στο φιλικό, ευέλικτο και δημιουργικό περιβάλλον εργασίας. Το συγκρότημα στοχεύει σε πιστοποίηση WELL και LEED στη βαθμίδα Gold, σύμφωνα με το διεθνώς αναγνωρισμένο σύστημα αξιολόγησης του αμερικανικού φορέα USGBC. Την 20.04.2022 υπεγράφη προσύμφωνο

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

μίσθωσης του συνόλου του αναπτυσσόμενου κτιρίου γραφείων σε γνωστή πολυεθνική εταιρεία.

- Οικόπεδο έκτασης περίπου 1.290 τ.μ. στο οποίο υφίσταται παλαιά διώροφη οικοδομή συνολικής επιφάνειας περίπου 359 τ.μ. στη Φιλοθέη και το οποίο κατέχει η θυγατρική Καλλιγά Estate M.A.E.. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ανάπτυξη συγκροτήματος κατοικιών συνολικής επιφάνειας περίπου 1.772 τ.μ. (και συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 1.518 τ.μ.), με σύγχρονο σχεδιασμό και προδιαγραφές με σκοπό την εκμίσθωση του.
- Οικόπεδο έκτασης συνολικής επιφάνειας περίπου 355.648 τ.μ, στο 15ο χιλιόμετρο Θεσσαλονίκης-Έδεσσας, πρώην ιδιοκτησίας της εταιρείας «ΒΑΛΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.». Ιδιοκτήτρια του ακινήτου είναι η θυγατρική Αγχιάλος Ακίνητα Μ.Α.Ε.. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ανάπτυξη συγκροτήματος Logistics, συνολικής επιφάνειας 120.000 τ.μ. περίπου, το οποίο θα αποτελεί τον μεγαλύτερο κόμβο Logistics στη Βόρεια Ελλάδα. Επιπλέον, στην οροφή των εγκαταστάσεων προβλέπεται η τοποθέτηση φωτοβολταϊκών πάνελ για την παραγωγή ενέργειας, κατόπιν εκπόνησης ειδικής μελέτης.
- Οικόπεδο με συγκρότημα βιομηχανικών κτιρίων, επί της οδού 26ης Οκτωβρίου, στη Θεσσαλονίκη (πρώην συγκροτήματος παλαιού εργοστασίου ΦΙΞ «Συγκρότημα ΦΙΞ»), συνολικής επιφάνειας κατά τον τίτλο κτήσης περίπου 25.211 τ.μ. Η θυγατρική Filma Estate M.A.E. απέκτησε ποσοστό 75% εξ αδιαιρέτου επί του ακινήτου εντός του 2022 και προσυμφώνησε την απόκτηση του υπόλοιπου 25%, η οποία πραγματοποιήθηκε την 31.08.2023. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, αναμένεται η ανάπτυξη βιοκλιματικού συγκροτήματος μικτών χρήσεων με σκοπό την εκμίσθωση του.
- Κτίριο δύο ορόφων επί της οδού 26ης Οκτωβρίου, στη Θεσσαλονίκη, ιδιοκτήτρια του οποίου είναι η θυγατρική Citrus M.A.E.. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ανάπτυξη συγκροτήματος γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 4.644 τ.μ., με σύγχρονο σχεδιασμό και προδιαγραφές με σκοπό την εκμίσθωση του.
- Βιομηχανικό συγκρότημα (πρώην εγκαταστάσεις του εργοστασίου της «Αθηναϊκής Χαρτοποιίας») επί οικοπέδου περίπου 49.340 τ.μ. που περικλείεται από τις οδούς Χαρτεργατών, Ιερά Οδός και Αγίου Πολυκάρπου στην περιοχή του Βοτανικού, στο οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) 35 του Δήμου Αθηναίων, το οποίο αποκτήθηκε από την θυγατρική εταιρεία IQ Athens M.A.E., την 28 Φεβρουαρίου 2023. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, θα αναπτυχθεί σύγχρονο συγκρότημα μικτών χρήσεων, σύμφωνα με τα πρότυπα του πιστοποιητικού LEED για βιοκλιματικά κτίρια υψηλής ενεργειακής κλάσης.
- Βιομηχανικό συγκρότημα (πρώην εγκαταστάσεις του εργοστασίου της «Αθηναϊκής Χαρτοποιίας»), επί οικοπέδου περίπου 73.041 τ.μ. στην Νέα Πέραμο του Δήμου Μεγαρέων στη θέση «ΒΛΥΧΑΔΑ», το οποίο αποκτήθηκε στις 26.06.2023 από τη θυγατρική Pefkor M.A.E..

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Πέραν των ανωτέρω, η θυγατρική εταιρεία Μποζόνιο Μ.Α.Ε. υπέγραψε την 28.07.2021 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης οικοπέδου στη Χαλκιδική Θεσσαλονίκης έκτασης περίπου 437.544 τ.μ. στο 38 χλμ. της επαρχιακής οδού Θεσσαλονίκης – Γαλατιστάς στον Δήμο Πολυγύρου., διάρκειας 30 ετών, με σκοπό την ανάπτυξη φωτοβολταϊκού πάρκου και έχει ξεκινήσει ενέργειες για την λήψη αδείας παραγωγής ενέργειας και όρων σύνδεσης στο δίκτυο του ΔΕΔΔΗΕ και μέχρι την 30.06.2023, δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία.

Επίσης, την 30.06.2023 το συνολικό χαρτοφυλάκιο των κοινοπραξιών στις οποίες συμμετείχε ο Όμιλος περιλάμβανε 7 επενδυτικά έργα (31.12.2022: 7 επενδυτικά έργα) σε διάφορα στάδια ολοκλήρωσης, σε αστικές περιοχές ανά την Ελλάδα, με χρήσεις γραφείων, οικιστικών και ξενοδοχειακών συγκροτημάτων, καθώς και μικτών χρήσεων συνολικής εύλογης αξίας €188.274.966 (31.12.2022: €154.345.391) και συνολικής εκτιμώμενης ακαθάριστης αξίας ανάπτυξης (Gross Development Value – GDV) κατά την ολοκλήρωσή τους €426.401.845 (31.12.2022: €402.759.845), με βάση τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών.

Βάσει των ανωτέρω, την 30.06.2023 ο συνολικός αριθμός των επενδυτικών έργων υπό διαχείριση (Assets under Management – AUM) του Ομίλου (μέσω της Εταιρείας, των θυγατρικών και των κοινοπραξιών) ανέρχεται σε 21 (31.12.2022: 19) με συνολική εύλογη αξία €336.267.438 (31.12.2022: €251.344.518) και συνολική εκτιμώμενη ακαθάριστη αξία ανάπτυξης (Gross Development Value - GDV) κατά την ολοκλήρωσή τους €1.150.934.573 (31.12.2022: €915.150.845), με βάση τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών.

Για την δομή του Ομίλου, καθώς και τις συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες και σε κοινοπραξίες, βλέπετε σημειώσεις 5 και 6 της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023. Κατά την διάρκεια του α' εξαμήνου 2023 διενεργήθηκε η ακόλουθη αλλαγή στον Όμιλο:

Την 19.05.2023, ο Όμιλος προέβη μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd στην πώληση της συμμετοχής που κατείχε (100%) στην θυγατρική εταιρεία Nea Peramos Μ.Α.Ε., βλέπετε σχετικά σημείωση 5 των ενδιάμεσων συνοπτικών οικονομικών καταστάσεων.

Τα κυριότερα μεγέθη της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	30.06.2023	31.12.2022	Μεταβολή (%)
Επενδύσεις σε ακίνητα	147.992.471	96.999.127	53%
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	41.842.372	37.302.366	12%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	22.446.528	9.999.652	124%
Δανεισμός	58.135.359	45.767.845	27%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	128.573.718	122.429.037	5%

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ Ά ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2023

A. Εταιρικά γεγονότα

Με την από 07.09.2022 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η δωρεάν διάθεση ιδίων μετοχών της Εταιρείας σε αναγνώριση της προσφοράς των μελών Διοικητικού Συμβουλίου και του προσωπικού της Εταιρείας, καθώς και των προσώπων που παρέχουν τις υπηρεσίες τους σε σταθερή βάση, για την επιτυχή Δημόσια Προσφορά και την εισαγωγή των μετοχών στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η αγορά των ιδίων μετοχών ξεκίνησε και ολοκληρώθηκε το α' εξάμηνο του 2023. Η Εταιρεία απέκτησε συνολικά 150.000 ίδιες μετοχές, που αντιπροσωπεύουν ποσοστό 0,8030% επί του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, με μέση τιμή κτήσης €13,1875 ανά μετοχή (σύμφωνα με τους εγκεκριμένους όρους από την ως άνω τακτική γενική συνέλευση). Σημειώνεται ότι με την από 22.06.2023 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας τροποποιήθηκαν οι όροι δωρεάν διάθεσης των ίδιων μετοχών. Πιο συγκεκριμένα αποφασίστηκε η τροποποίηση της προθεσμίας εντός της οποίας θα ολοκληρωθεί η διάθεση των ιδίων μετοχών, με απώτατη ημερομηνία την 30.06.2024, ενώ επίσης αποφασίστηκε πως οι ίδιες μετοχές που δε θα διατεθούν σύμφωνα με το υφιστάμενο Πρόγραμμα Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών, για οποιονδήποτε λόγο, να διατεθούν για οποιονδήποτε σκοπό και χρήση που επιτρέπεται από την κείμενη νομοθεσία.

B. Επενδύσεις

Την 31.01.2023 υπεγράφη συμβολαιογραφική πράξη αγοραπωλησίας από την θυγατρική Alkanor M.A.E. για την αγορά του κτιρίου Α επί του τέως ακινήτου «MINION» στο κέντρο της Αθήνας έναντι τιμήματος €3.030.000. Σημειώνεται ότι την 24.12.2021 υπεγράφη συμβόλαιο για την αγορά των κτιρίων Γ, Δ, και Ε επί του τέως ακινήτου «MINION» έναντι τιμήματος €18.750.000, ενώ παράλληλα την ίδια ημέρα υπεγράφη συμβολαιογραφικό προσύμφωνο (με δικαίωμα αυτοσύμβασης) το οποίο όπως τροποποιήθηκε με την από 30.12.2022 πράξη τροποποίησης, προέβλεπε την απόκτηση των οριζοντίων ιδιοκτησιών που ευρίσκονται επί του κτιρίου Β του Ακινήτου «MINION», έναντι ποσού €4.420.000 (εκ του οποίου ποσό €2.750.000 είχε ήδη καταβληθεί ως αρραβώνας μέχρι την 31.12.2022). Την 27.04.2023 υπεγράφη νέα πράξη τροποποίησης του από 24.12.2021 προσυμφώνου, που προέβλεπε την καταβολή επιπλέον ποσού αρραβώνα €500.000, ενώ το υπόλοιπο ποσό του συνολικού τιμήματος ήτοι €1.170.000 συμφωνήθηκε να καταβληθεί με το οριστικό συμβόλαιο. Σε συνέχεια του άνω συμβολαιογραφικού προσυμφώνου και των πράξεων τροποποίησης αυτού, την 30.06.2023, υπεγράφη η συμβολαιογραφική πράξη αγοραπωλησίας για την απόκτηση των οριζόντιων ιδιοκτησιών του κτιρίου Β του Ακινήτου «MINION» έναντι τιμήματος €4.320.000, ενώ παράλληλα συμφωνήθηκε η παράταση μέχρι τις 15.12.2023 της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου για την απόκτηση της τελευταίας οριζόντιας ιδιοκτησίας του Κτιρίου Β έναντι τιμήματος €100.000.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 04.02.2023 η Εταιρεία συμφώνησε για την απόκτηση χαρτοφυλακίου ακινήτων (Project Skyline). Πιο συγκεκριμένα, υπεγράφη συμφωνία για την μεταβίβαση του 65% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας Skyline Real Estate Single Member S.A. («Skyline») από την Alpha Group Investments Ltd. του Ομίλου Alpha Bank (η «Πωλήτρια») στο επενδυτικό σχήμα «P and E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (ο «Επενδυτής»). Η μεταβίβαση των ανωτέρω μετοχών εκτιμάται ότι θα πραγματοποιηθεί εντός του 2023. Στον Επενδυτή μετέχουν σε ποσοστό 75% ο Όμιλος Dimand και σε ποσοστό 25% η PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ («Premia»). Το ακριβές τίμημα για τη συναλλαγή θα προσδιοριστεί κατά την μεταβίβαση των μετοχών της Skyline λαμβάνοντας υπ' όψιν την οικονομική θέση της Skyline κατά την ημερομηνία αυτή βάσει των ακινήτων που θα έχουν περιέλθει στην κυριότητά της. Σημειώνεται ότι:

(α) Η συνολική αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων συμφωνήθηκε στο ποσό των €437.676.000 περίπου.

(β) Στο πλαίσιο της συμφωνίας η Alpha Bank θα παράσχει στη Skyline μακροπρόθεσμη χρηματοδότηση ύψους έως €240.000.000.

(γ) Το χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει 573 ακίνητα διαφόρων χρήσεων (γραφεία, εμπορικά καταστήματα, κατοικίες, βιομηχανικές εγκαταστάσεις/logistics, κλπ.), με συνολική μεικτή επιφάνεια περίπου 500.000 τ.μ., μεταξύ των οποίων το εμβληματικό συγκρότημα κτιρίων επί των οδών Αιόλου και Σοφοκλέους καθώς και το κτίριο επί της οδού Σταδίου και Κοραή.

Η εν λόγω συμφωνία αποτελεί την μεγαλύτερη μεταβίβαση χαρτοφυλακίου ακινήτων (αμιγώς) στον χώρο του ελληνικής κτηματαγοράς κατά τα τελευταία χρόνια, η δε Εταιρεία προσβλέπει στην ανάδειξη σημαντικών υπεραξιών από την εν μέρει αξιοποίηση και εκμετάλλευση και εν μέρει διάθεση αυτού του χαρτοφυλακίου.

Την 22.02.2023 η θυγατρική Arcela Investments Limited, προχώρησε στην υπογραφή προσυμφώνου, για την πώληση του συνόλου των μετοχών της 100% θυγατρικής κυπριακής εταιρείας Severdor Ltd. έναντι τιμήματος €74.444.444 (με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης, σε cash-free / debt free βάση). Η θυγατρική Severdor Ltd αποτελεί τη μοναδική μέτοχο της Insignio M.A.E., ιδιοκτήτριας του οικοπέδου επί της Λεωφ. Κηφισίας 65 στο Μαρούσι, στο οποίο ήδη ανεγείρεται ένα εμβληματικό υπερσύγχρονο συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 24.940 τ.μ. σε δύο κτηριακούς όγκους, με βάση τις αρχές της αειφορίας και του βιοκλιματικού σχεδιασμού, δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στο φιλικό, ευέλικτο και δημιουργικό περιβάλλον εργασίας. Το συγκρότημα στοχεύει σε πιστοποίηση WELL και LEED στη βαθμίδα Gold, σύμφωνα με το διεθνώς αναγνωρισμένο σύστημα αξιολόγησης του αμερικανικού φορέα USGBC. Η οριστική πώληση των μετοχών θα λάβει χώρα αμέσως μετά την ολοκλήρωση της ανάπτυξης του συγκροτήματος γραφείων και την παράδοση αυτού προς χρήση σε μισθωτή. Κατά την 30.06.2023, η θυγατρική Arcela Investments Limited έχει λάβει από την αγοράστρια, προκαταβολή ποσού €22.333.333, το οποίο απεικονίζεται στη γραμμή «Προκαταβολές πελατών», για την πώληση των μετοχών της εταιρείας Severdor Ltd σύμφωνα με το ανωτέρω προσύμφωνο πώλησης.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 07.03.2023 με την με ΑΔΑ: ΨΧΩ646ΨΧΥΙ-ΣΘ1 απόφαση, κατακυρώθηκε στη θυγατρική Hub 204 M.A.E., το αποτέλεσμα του διενεργηθέντος στις 08.09.2022 δημόσιου μειοδοτικού διαγωνισμού για την αγορά ακινήτου από το ΤΑΧΔΙΚ του Υπ. Δικαιοσύνης, προς στέγαση των Δικαστικών Υπηρεσιών Πειραιά έναντι τιμήματος €80.900.000. Το Νέο Δικαστικό Μέγαρο θα ανεγερθεί σε οικόπεδο κυριότητας της Hub 204 M.A.E. (μέχρι την υπογραφή του συμβολαίου αγοραπωλησίας με το ΤΑΧΔΙΚ) στην περιοχή του Αγ. Διονυσίου του Δήμου Πειραιά. Το έργο στοχεύει σε πιστοποίηση LEED στη βαθμίδα Gold, σύμφωνα με το διεθνώς αναγνωρισμένο σύστημα αξιολόγησης του αμερικανικού φορέα USGBC. Η υπογραφή του συμβολαίου αγοραπωλησίας σύμφωνα με τους όρους του διαγωνισμού αναμένεται να λάβει χώρα εντός του 2023.

Η θυγατρική εταιρεία IQ Athens M.A.E. την 28.02.2023, σε συνέχεια του από 04.01.2021 συμβολαιογραφικού προσυμφώνου αγοραπωλησίας, προχώρησε στην αγορά ενός βιομηχανικού συγκροτήματος (πρώην εγκαταστάσεις του εργοστασίου της «Αθηναϊκής Χαρτοποιίας») επί οικοπέδου περίπου 49.340 τ.μ. που περικλείεται από τις οδούς Χαρτεργατών, Ιερά Οδός και Αγίου Πολυκάρπου στην περιοχή του Βοτανικού του Δήμου Αθηναίων. Το συνολικό τίμημα αγοράς ανήλθε σε €14.220.000, εκ των οποίων ποσό €8.280.000 είχε καταβληθεί ως προκαταβολή βάση προσυμφώνων έως την 31.12.2022, ποσό €500.000 με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου, ήτοι 28.02.2023, ενώ το υπολειπόμενο ποσό €5.440.000 κατεβλήθη την 21.09.2023. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, θα αναπτυχθεί σύγχρονο συγκρότημα μικτών χρήσεων, σύμφωνα με τα πρότυπα του πιστοποιητικού LEED για βιοκλιματικά κτίρια υψηλής ενεργειακής κλάσης.

Η θυγατρική εταιρεία Nea Peramos Side Port M.A.E., σε συνέχεια του από 26.05.2022 συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, προχώρησε στην αγορά βιομηχανικού συγκροτήματος (πρώην εγκαταστάσεις του εργοστασίου της «Αθηναϊκής Χαρτοποιίας»), επί οικοπέδου περίπου 70.267 τ.μ. στην περιοχή Νέας Περάμου του νομού Καβάλας, το οποίο αποκτήθηκε στις 15.05.2023, έναντι τιμήματος €600.000, πλέον φόρων και εξόδων ποσού €138.219. Από το συνολικό τίμημα ύψους €600.000, ποσό €30.000 είχε καταβληθεί ως προκαταβολή βάση του ανωτέρω προσυμφώνου έως την 31.12.2022 και ποσό €570.000 καταβλήθηκε με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου.

Η θυγατρική εταιρεία Pefkor M.A.E., σε συνέχεια του από 26.05.2022 συμβολαιογραφικού προσυμφώνου προχώρησε στην αγορά βιομηχανικού συγκροτήματος (πρώην εγκαταστάσεις του εργοστασίου της «Αθηναϊκής Χαρτοποιίας»), επί οικοπέδου περίπου 73.041 τ.μ. στην Νέα Πέραμο του Δήμου Μεγαρέων στη θέση «ΒΛΥΧΑΔΑ», το οποίο αποκτήθηκε στις 26.06.2023, έναντι τιμήματος €2.800.000, πλέον φόρων και εξόδων ποσού €334.352. Από το συνολικό τίμημα ύψους €2.800.000, ποσό €180.000 είχε καταβληθεί ως προκαταβολή βάση προσυμφώνου έως την 31.12.2022, ποσό €2.060.000 με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου, ενώ το υπολειπόμενο ποσό €560.000 θα καταβληθεί εντός του β' εξαμήνου 2023.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Γ. Πωλήσεις

Την 19.05.2023, ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής εταιρείας Arcela Investments Ltd, προέβη στην πώληση της συμμετοχής που κατείχε (100%) στην θυγατρική εταιρεία Nea Peramos Side Port M.A.E., έναντι τιμήματος €3.412.413, βλέπετε σχετικά σημείωση 16 των ενδιάμεσων συνοπτικών οικονομικών καταστάσεων.

Δ. Χρηματοδοτήσεις

Την 28.03.2023 εκδόθηκε Κοινό Ομολογιακό Δάνειο με ομολογιούχο την ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ (ΕΘΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ) και εκδότη την Εταιρεία, ποσού έως €10.000.000 διάρκειας 3 ετών και σταθερού επιτοκίου 8% με σκοπό την κάλυψη αναγκών σε κεφάλαιο κίνησης ή/και του επενδυτικού προγράμματος του εκδότη. Κατά την 30.06.2023 έχει αναληφθεί στο σύνολο του το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο. Για την εξασφάλιση του εν λόγω ομολογιακού δανείου έχει δοθεί εγγύηση ποσού €1.200.000.

Την 29.06.2023, η θυγατρική εταιρεία Alkanor M.A.E. τροποποίησε τη διάρκεια του ομολογιακού δανείου με ημερομηνία 22.12.2021 και παράτεινε τη διάρκεια του δανείου έως τις 30.09.2023. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου της θυγατρικής Alkanor M.A.E παρέμεινε αμετάβλητο κατά την 30.06.2023 και κατά την 31.12.2022, ήτοι ποσό €11.000.000.

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.06.2023 ανήλθε σε €4.270.775 έναντι €4.060.280 κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης, δηλαδή αυξημένος κατά 5%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης (Project Management), η οποία αποτελεί κύρια δραστηριότητα σε επίπεδο μητρικής εταιρείας.

Το καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία του Ομίλου για την ενδιάμεση περίοδο 01.01.-30.06.2023 ανήλθε σε €9.977.410 έναντι κέρδους €8.039.445 κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης. Επιπλέον, ο Όμιλος κατά την ενδιάμεση περίοδο 01.01.-30.06.2023 κατέγραψε κέρδος από πώληση συμμετοχών ύψους € 1.029.586 έναντι €0 κατά την συγκριτική περίοδο.

Τα λειτουργικά έξοδα του Ομίλου για την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.06.2023 ανήλθαν σε €5.396.215 έναντι €5.944.240 κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης, δηλαδή μειωμένα κατά 9%. Πιο συγκεκριμένα, οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού του Ομίλου για την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.06.2023 ανήλθαν σε €2.106.802 έναντι €1.667.143 κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης, δηλαδή αυξημένα κατά 26,4%. Επιπλέον, η δαπάνη για φόρους τέλη ακίνητης περιουσίας (ΕΝΦΙΑ) του Ομίλου για την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.06.2023 ανήλθε σε €523.529 έναντι €311.060 κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης όπου η αύξηση οφείλεται κυρίως στην απόκτηση επενδυτικών ακινήτων ή στην υπογραφή προσυμφώνων για την

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

αγορά επενδυτικών ακινήτων από τις θυγατρικές εταιρείες κατά τη χρήση 2022. Τέλος, τα λοιπά έξοδα του Ομίλου για την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.06.2023 ανήλθαν σε €2.644.086 έναντι €3.840.971 την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης, δηλαδή μειωμένα κατά 31%. Η μείωση οφείλεται κυρίως στην αύξηση της παροχής υπηρεσιών διαχείρισης έργου στις θυγατρικές του Ομίλου από την Εταιρεία, όπου για σκοπούς Ομίλου τα κόστη παροχής των υπηρεσιών αυτών απαλείφονται.

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου παρουσίασαν αύξηση 52% σε €10.068.734 το α' εξάμηνο του 2023 από €6.639.928 την αντίστοιχη περίοδο του 2022.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.06.2023 ανήλθαν σε €873.878 έναντι €4.284.984 κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης, δηλαδή μειωμένα κατά 79,6%. Η Εταιρεία, σε συνέχεια της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου, κατέβαλε την 04.07.2022 το συνολικό ποσό €50.587.885 για την ολοσχερή προπληρωμή ομολογιακού δανείου και την εξαγορά των προνομιούχων μετοχών, σύμφωνα με τα ειδικότερα προβλεπόμενα στο από 23.06.2022 ενημερωτικό δελτίο. Δεδομένου ότι η αποπληρωμή του δανεισμού πραγματοποιήθηκε την 04.07.2022, τα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την προηγούμενη ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.06.2022 έχουν επηρεαστεί με χρηματοοικονομικό έξοδο ποσού €3.569.201.

Τα μερίδιο κέρδους/(ζημιών) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης του Ομίλου για την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.06.2023 ανήλθαν σε €900.007 έναντι ζημιών €1.277.651 κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης, δηλαδή αυξημένο κατά 372%.

Τα κέρδη/(ζημιές) προ φόρων του Ομίλου για την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.06.2023 ανήλθαν σε €10.153.211 έναντι €1.089.655 κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης. Αντίστοιχα, τα καθαρά κέρδη του Ομίλου για την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.06.2023 ανήλθαν σε €8.129.342 έναντι ζημιών (€211.325) κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης.

Τα κυριότερα μεγέθη της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	Από 01.01 έως		Μεταβολή
	30.06.2023	30.06.2022	(%)
Κύκλος Εργασιών	4.270.775	4.060.280	5%
Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	9.977.410	8.039.445	24%
Λειτουργικά κέρδη	10.068.734	6.639.928	52%
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	10.153.211	1.089.655	832%
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) περιόδου	8.129.342	(211.325)	Δ/Υ

Δ/Υ: Δεν υπολογίζεται

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΟΜΙΛΟΥ

Στο πλαίσιο της εφαρμογής των Κατευθυντήριων Γραμμών «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης» της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών και Αγορών (ESMA/2015/1415e1) που εφαρμόζονται από την 3η Ιουλίου 2016 η Διοίκηση μετρά και παρακολουθεί την απόδοση του Ομίλου βάσει των κατωτέρω Εναλλακτικών Δεικτών Μέτρησης Απόδοσης οι οποίοι χρησιμοποιούνται διεθνώς στον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος. Η Διοίκηση αξιολογεί τα αποτελέσματα και την απόδοσή του Ομίλου ανά τακτά χρονικά διαστήματα εντοπίζοντας έγκαιρα και αποτελεσματικά αποκλίσεις από τους στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα.

Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)

	Από 01.01 έως	
	30.06.2023	30.06.2022
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	10.153.211	1.089.655
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	121.798	125.066
Πλέον: Καθαρά Χρηματοοικονομικά έξοδα	815.530	4.272.622
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	11.090.539	5.487.343

Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων (Return on Equity - ROE):

	Από 01.07.2022 έως 30.06.2023	Από 01.07.2021 έως 30.06.2022
Καθαρά κέρδη / (ζημιές)	535.272	9.920.949
Μέσος όρος ιδίων κεφαλαίων	125.501.376	80.085.700
Return on Equity (ROE)	0%	12%

	Από 01.07.2022 έως 30.06.2023	Από 01.07.2021 έως 30.06.2022
Καθαρά κέρδη / (ζημιές)	535.272	9.920.949
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα ¹	8.204.512	-
Αναπροσαρμοσμένα καθαρά κέρδη	8.739.784	9.920.949
Μέσος όρος ιδίων κεφαλαίων	125.501.376	80.085.700
Αναπροσαρμοσμένο ROE	7%	12%

¹ Τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αφορούν α) στην έκτακτη εφάπαξ καταβολή τον Δεκέμβριο του 2022 χαρτοσήμου ποσού €570.502 επί επιχειρηματικών δανείων λόγω της τροποποίησης του νομοθετικού πλαισίου εντός του 2022 με αναδρομική ισχύ από 01.01.2021 και β) στο εφάπαξ χρηματοοικονομικό κόστος και σχετιζόμενα έξοδα συνολικού ύψους €7.634.010 που σχετίζονται με την αποπληρωμή ομολογιακού δανείου τον Ιούλιο του 2022.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημειώνεται ότι για τον υπολογισμό του δείκτη «Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων», τα κέρδη μετά φόρων έχουν υπολογισθεί σε ετήσια βάση (τα κέρδη μετά φόρων περιλαμβάνουν το διάστημα από 01.07.2022 έως 30.06.2023 και 01.07.2021 έως 30.06.2022 αντίστοιχα), σύμφωνα με τα δημοσιοποιηθέντα στοιχεία του Ομίλου.

Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value - NAV):

	30.06.2023	31.12.2022
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	128.573.718	122.429.037
(Μείον): Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	(432.910)	(424.664)
Πλέον: Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	5.107.451	3.524.109
Net Asset Value	133.248.259	125.528.482

Καθαρός δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού (Net Debt/Total Assets):

	30.06.2023	31.12.2022
Δανεισμός	58.135.359	45.767.845
(Μείον): Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(22.446.528)	(9.999.652)
(Μείον): Δεσμευμένες καταθέσεις	-	-
Καθαρός Δανεισμός (α)	35.688.831	35.768.193
Σύνολο ενεργητικού (β)	234.507.421	182.423.574
Καθαρός δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού (α/β)	15%	20%

Καθαρός δανεισμός / Επενδύσεις σε Ακίνητα (Net LTV):

	30.06.2023	31.12.2022
Δανεισμός	58.135.359	45.767.845
(Μείον): Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(22.446.528)	(9.999.652)
(Μείον): Δεσμευμένες καταθέσεις	-	-
Καθαρός Δανεισμός (α)	35.688.831	35.768.193
Επενδύσεις σε Ακίνητα (β)	147.992.471	96.999.127
Net LTV (α/β)	24%	37%

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΩΝ ΓΙΑ ΤΟ Β ΕΞΑΜΗΝΟ 2023

Η Διοίκηση αφού εξέτασε τα τρέχοντα χρηματοοικονομικά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας καθώς και τις μελλοντικές υποχρεώσεις, συμφωνίες και προοπτικές, λαμβάνοντας υπ' όψιν την επίδραση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος, εκτιμά ότι οι προοπτικές του Ομίλου και της Εταιρείας είναι θετικές και ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν την δυνατότητα να συνεχίσουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους σύμφωνα με το επιχειρηματικό τους σχέδιο. Ως αποτέλεσμα, οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας του Ομίλου και της Εταιρείας.

A. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων πραγματοποιείται από την Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

α) Κίνδυνος αγοράς

ι) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται έμμεσα σε κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα στο βαθμό που η αξία των θυγατρικών ή/και των κοινοπραξιών παρουσιάζει διακυμάνσεις λόγω μεταβολών στην αξία των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων (ακινήτων).

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης - κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας και κατ' επέκταση τις επιδόσεις τους και την χρηματοοικονομική τους θέση.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία επικεντρώνουν την επενδυτική τους δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ο Όμιλος και η Εταιρεία παρακολουθούν και αξιολογούν στενά τις εξελίξεις της κτηματαγοράς και τα ακίνητα τους αποτιμώνται από καταξιωμένους εκτιμητές.

Η επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών έργων του Ομίλου, εξαρτάται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα και τις διεθνείς αγορές (στο βαθμό που οι τελευταίες επηρεάζουν τις επικρατούσες συνθήκες στην Ελλάδα), οι οποίες έχουν την δυνατότητα με τη σειρά τους να επηρεάσουν τον εγχώριο τραπεζικό κλάδο και τις επικρατούσες τάσεις και συνθήκες στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών ως συνέπεια γεωπολιτικών, υγειονομικών ή άλλων εξελίξεων (όπως για παράδειγμα η πανδημία COVID-19 ή η πολεμική σύρραξη μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας), ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τον χρόνο ανάπτυξης, το κόστος ανάπτυξης, το κόστος δανεισμού, την αξία και τη δυνατότητα διάθεσης των ακινήτων και ως εκ τούτου, την επιχειρηματική δραστηριότητα, τις εύλογες αξίες των ακινήτων, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Στο επίπεδο της εγχώριας αγοράς ακινήτων, η απότομη αύξηση του πληθωρισμού και τυχόν περαιτέρω αύξηση των επιτοκίων ως συνέπεια των ανωτέρω, επιδρά δυνητικά δυσμενώς τόσο στο κόστος κατασκευής των έργων, όσο και στο κόστος κεφαλαίων (δανειακών και ιδίων) που απαιτούνται για την ανάπτυξη νέων έργων, καθώς και στην αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων, στο βαθμό που τα εν λόγω μακροοικονομικά μεγέθη χρησιμοποιούνται ως παράμετροι κατά την εκτίμηση.

ι) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας. Ο δανεισμός του Ομίλου και της Εταιρείας την 30.06.2023 περιλαμβάνει δάνεια κυμαινόμενου και σταθερού επιτοκίου, βλέπετε σχετικά σημείωση 11, και επομένως ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών. Από το σύνολο του δανεισμού του Ομίλου την 30.06.2023, το ποσό των €31.879.881 (2022: €29.159.505) αφορά τα υπόλοιπα από ομολογιακά δάνεια των θυγατρικών Alkanor M.A.E και Insingio M.A.E με κυμαινόμενο επιτόκιο. Το ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας κατά την 30.06.2023, ποσού €10.206.027 είναι σταθερού επιτοκίου.

Αν το επιτόκιο δανεισμού ήταν αυξημένο/μειωμένο κατά 1% κατά την διάρκεια του α' εξαμήνου 2023, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα της χρήσης του Ομίλου θα ήταν μειωμένα/αυξημένα κατά € 159.399 (2022: €54.720) περίπου. Η ανωτέρω ανάλυση ευαισθησίας έχει υπολογιστεί χρησιμοποιώντας την παραδοχή ότι το υπόλοιπο του δανεισμού του Ομίλου την 30.06.2023 ήταν το υπόλοιπο του δανεισμού της του Ομίλου σε όλη τη διάρκεια της χρήσης.

Πάγια πολιτική του Ομίλου είναι να ελαχιστοποιείται κάθε φορά η εν λόγω έκθεση παρακολουθώντας ουσιαδώς τις εξελίξεις της αγοράς αναφορικά με το πλαίσιο διαμόρφωσης των επιτοκίων και εφαρμόζοντας σε κάθε περίπτωση την πρέπουσα στρατηγική. Για όσα εκ των μακροπρόθεσμων δανείων του Ομίλου σε ευρώ, είναι σταθερού περιθωρίου με κυμαινόμενη βάση

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

που συνδέεται με το Euribor, ο Όμιλος έχει μελετήσει την καμπύλη διακύμανσης του Euribor σε χρονικό ορίζοντα πενταετίας κατά την οποία δεν προέκυψε σημαντικός κίνδυνος. Δεδομένων των πρόσφατων εξελίξεων στις αγορές καθώς και τις ενδείξεις για μελλοντική αύξηση του επιτοκίου βάσης (Euribor), οι εταιρείες του Ομίλου σε συνεργασία με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που τις χρηματοδοτούν, έχουν εισάγει στις δανειακές συμβάσεις ρήτρες που προβλέπουν τη χρήση προϊόντων αντιστάθμισης του επιτοκιακού κινδύνου υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

ιι) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται στην Ευρώπη και το κύριο μέρος των συναλλαγών τους διεξάγεται σε ευρώ. Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 30.06.2023 δεν κατείχε ύψος τραπεζικών διαθεσίμων σε ξένο νόμισμα με αποτέλεσμα να μην διατρέχει κάποιο κίνδυνο λόγω μεταβολών της συναλλαγματικής ισοτιμίας.

Συνεπώς λόγω του γεγονότος ότι οι συναλλαγές πραγματοποιούνται κυρίως σε ευρώ και επίσης δεν υπάρχουν χρηματικά διαθέσιμα σε άλλο νόμισμα πέρα του ευρώ, δεν υφίσταται ουσιώδης συναλλαγματικός κίνδυνος για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος του Ομίλου και της Εταιρείας προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις απαιτήσεις κυρίως από πελάτες, τις απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις και τα δάνεια προς συνδεδεμένα μέρη που έχουν ο Όμιλος και η Εταιρεία την 30.06.2023. Οι απαιτήσεις του Ομίλου από πελάτες προέρχονται κυρίως από την Εταιρεία ενώ οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις προέρχονται αποκλειστικά από την Εταιρεία. Ο Όμιλος και η Εταιρεία εξ' αντικειμένου δεν δημιουργούν σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι συμβάσεις γίνονται με πελάτες με μειωμένο βαθμό απώλειας. Η Διοίκηση αξιολογεί διαρκώς την πιστοληπτική ικανότητα των πελατών της, καθώς και τα μέγιστα επιτρεπτά όρια πίστωσης.

Για τις απαιτήσεις και τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας και πληροφορίες σχετικά με την σχετική πρόβλεψη απομείωσης που έχει διενεργήσει ο Όμιλος και η Εταιρεία, βλέπετε σχετικά σημείωση 8 των ενδιάμεσων συνοπτικών οικονομικών καταστάσεων.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι μη σημαντικής αξίας καθώς ο Όμιλος και η Εταιρεία συναλλάσσονται μόνο με αναγνωρισμένα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, υψηλής πιστωτικής διαβάθμισης.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Όσον αφορά τον κίνδυνο ρευστότητας, ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο ρευστότητας λόγω των μεσοπρόθεσμων (2-4 ετών) δεσμεύσεων σε σχέση με το επενδυτικό τους πρόγραμμα και τις χρηματοοικονομικές τους υποχρεώσεις. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας παρακολουθεί σε τακτική βάση την ρευστότητα του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και κάθε φορά που εξετάζεται

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

μια μελλοντική επένδυση ή/και έργο, προκειμένου να εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα. Ο Όμιλος και η Εταιρεία διαχειρίζονται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση, πρόσβαση σε επενδυτικά κεφάλαια, αλλά και συνετή διαχείριση των διαθεσίμων.

Στη σημείωση 3.1.γ. επί των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων παρουσιάζονται, κατά την ημερομηνία αναφοράς, οι συμβατικές μη προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές από τον Όμιλο και την Εταιρεία από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις.

B. Διαχείριση κεφαλαίου

Στόχος του Ομίλου και της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίζουν τη δυνατότητα του Ομίλου και της Εταιρείας να συνεχίσουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους και να παρέχουν ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους τιμολογώντας τις υπηρεσίες αναλογικά με το κόστος και φροντίζοντας την κεφαλαιακή διάρθρωση.

Η Διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχουν την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, ο Όμιλος και η Εταιρεία μπορούν να προσαρμόζουν το μέρισμα, να προβούν σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσουν νέες μετοχές.

Στη σημείωση 3.2 επί των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 30.06.2023 και την 31.12.2022.

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Τα σημαντικότερα γεγονότα μετά την 30.06.2023 είναι τα ακόλουθα:

- Την 14.07.2023, υπεγράφη Κοινό Ομολογιακό Δάνειο με ομολογιούχο την Τράπεζα Optima Bank A.E και εκδότη την θυγατρική εταιρεία Καλλιγιά Estate M.A.E., ποσού έως €2.000.000 διάρκειας 13 μηνών με σκοπό την αναχρηματοδότηση της υφιστάμενης σύμβασης Ανοικτού Αλληλόχρεου Λογαριασμού ισόποσου υπολοίπου.
- Την 17.07.2023, υπεγράφη Σύμβαση Ανοικτού Αλληλόχρεου Λογαριασμού με την Τράπεζα Πειραιώς και την Filma Estate M.A.E., ποσού €4.200.000 με σκοπό την χρηματοδότηση: α) μέρους του κόστους απόκτησης του 25% του επενδυτικού ακινήτου, ήτοι οικοπέδου με συγκρότημα βιομηχανικών κτιρίων, επί της οδού 26ης Οκτωβρίου, στη Θεσσαλονίκη (πρώην συγκροτήματος παλαιού εργοστασίου ΦΙΞ «Συγκρότημα ΦΙΞ»), ή/και β) πρώιμων κατασκευαστικών εργασιών.
- Την 31.08.2023, η Εταιρεία υπέγραψε το οριστικό συμβόλαιο για την αγορά και του υπόλοιπου ποσοστού (25%) του οικοπέδου Συγκροτήματος ΦΙΞ, στη Θεσσαλονίκη έναντι τιμήματος €4.750.000. Η Εταιρεία απέκτησε εντός του 2022, ποσοστό 75% εξ αδιαιρέτου επί του ακινήτου έναντι τιμήματος €9.300.000, πλέον φόρων και εξόδων €420.796, και έχει προσυμφωνήσει την

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

αγορά του υπόλοιπου 25%. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, αναμένεται η ανάπτυξη βιοκλιματικού συγκροτήματος μικτών χρήσεων με σκοπό την εκμίσθωση του.

- Την 15.09.2023, η εταιρεία Arcela Investments Ltd, υπέγραψε προσύμφωνο αγοραπωλησίας μετοχών δυνάμει του οποίου προσυμφώνησε την μεταβίβαση του 100% των μετοχών της εταιρείας Pefkor M.A.E, ιδιοκτήτριας βιομηχανικού συγκροτήματος επί οικοπέδου στη Νέα Πέραμο του Δήμου Μεγαρέων, έναντι συνολικού τιμήματος €4.250.000,00 (με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης, σε cash-free / debt free βάση). Το οριστικό συμφωνητικό αγοραπωλησίας μετοχών θα υπογραφεί εντός του Δεκεμβρίου 2023.
- Την 21.09.2023, η εταιρεία IQ Athens M.A.E., προέβη στην εξόφληση του πιστούμενου τιμήματος ύψους € 5.440.000 στο πλαίσιο της απόκτησης του βιομηχανικού συγκροτήματος επί οικοπέδου που βρίσκεται στον Βοτανικό. Η εξόφληση χρηματοδοτήθηκε από την από 22.06.2023 σύμβαση πιστώσεως με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την Alpha Bank A.E..

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα, πέρα από τα ανωτέρω, μετά την ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα ΔΠΧΑ.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (ΔΛΠ. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 24 των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ Β ΕΞΑΜΗΝΟ 2023

Την 06.07.2022, πραγματοποιήθηκε η έναρξη της διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρείας στην ρυθμιζόμενη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η επιτυχής δημόσια προσφορά είχε ως αποτέλεσμα τη βελτίωση της κεφαλαιακής διάρθρωσης του Ομίλου και τη σημαντική μείωση του μέσου σταθμισμένου επιτοκίου των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου. Επιπρόσθετα, ο Όμιλος τόσο με τη δημόσια προσφορά, όσο και τη διεύρυνση της στρατηγικής του συνεργασίας με την European Bank for Reconstruction and Development (EBRD) καθώς και των επιμέρους συνεργασιών του με εγχώριους και ξένους θεσμικούς επενδυτές, προσβλέπει στην εφαρμογή της επιχειρηματικής του στρατηγικής με την απρόσκοπτη υλοποίηση του επενδυτικού του προγράμματος αλλά και την επέκταση του χαρτοφυλάκιό του, διασφαλίζοντας πάντα τα αρτιότερα πρότυπα περιβαλλοντολογικής κάλυψης για τα κτίρια που αναπτύσσει, υλοποιώντας ακίνητα υψηλής ενεργειακής απόδοσης και χαμηλού περιβαλλοντικού αποτυπώματος, προσαρμοσμένων στις ανάγκες και τη στρατηγική βιωσιμότητας των σύγχρονων επιχειρήσεων. Πιο συγκεκριμένα ο Όμιλος προσβλέπει:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- (α) στην ολοκλήρωση της ανάπτυξης και την έναρξη εκμετάλλευσης επενδυτικών και μη ακινήτων του Ομίλου,
- (β) στην αγορά ή/και μακροχρόνια μίσθωση/παραχώρηση, ανάπτυξη και αξιοποίηση/εκμετάλλευση νέων ακινήτων (ενδεικτικά ακινήτων στο Δήμο Αθηναίων, στο Δήμο Αμαρουσίου, στη Θεσσαλονίκη κλπ.),
- (γ) στην έναρξη υλοποίησης του στρατηγικού Project Skyline, με εν μέρει αξιοποίηση και εκμετάλλευση και εν μέρει διάθεση του χαρτοφυλακίου ακινήτων,
- (δ) στην επίτευξη συμφωνιών για την πώληση ακινήτων ή/και συμμετοχών (ενδεικτικά υπό ανέγερση έργων στην Αθήνα, στο Μαρούσι, στην Παιανία Αττικής, στη Θεσσαλονίκη κλπ.),
- (ε) στη διεκδίκηση μέσω δημοσίων διαγωνισμών, ανάπτυξη, λειτουργία και εκμετάλλευση ακινήτων μέσω Συμπράξεων Δημόσιου και Ιδιωτικού Φορέα (Σ.Δ.Ι.Τ.) σε συνεργασία με επώνυμες τεχνικές εταιρείες (ενδεικτικά του Σ.Δ.Ι.Τ για τη δημιουργία Κέντρου Καινοτομίας στη Αθήνα, ΣΔΙΤ Γενικής Γραμματείας Υποδομών).

Παράλληλα, η Διοίκηση προσβλέπει στη συνέχιση και ανάληψη νέων έργων παροχής υπηρεσιών ανάπτυξης ή/και συντήρησης ακινήτων του Ομίλου αλλά και τρίτων.

Τέλος, η Εταιρεία έχει σε μεγάλο βαθμό εξασφαλίσει (υπό προϋποθέσεις) τα ίδια και δανειακά κεφάλαια για την υλοποίηση του επενδυτικού της προγράμματος και έχει αυξήσει το προσωπικό και την στελέχωσή της προκειμένου να είναι σε θέση να ανταποκριθεί στον αυξημένο όγκο εργασιών.

Μαρούσι, 28.09.2023

Οι βεβαιούντες,

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ και
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ

Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Δημήτριος Ανδριόπουλος

Νικόλαος-Ιωάννης Δήμτσας

Άννα Χαλκιαδάκη

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	4	147.992.471	96.999.127	895.000	895.000
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		814.539	656.838	581.477	583.827
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		7.778	9.009	7.778	9.009
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	5	-	-	116.212.351	101.676.335
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	5	-	-	7.415.928	7.179.944
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	6	41.842.372	37.302.366	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	7	432.910	424.664	432.788	424.583
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	2.023.318	2.703.292	24.605.399	24.182.209
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		193.113.388	138.095.296	150.150.721	134.950.907
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	18.899.705	34.328.626	7.443.896	6.387.491
Αποθέματα		47.800	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	22.446.528	9.999.652	2.740.794	2.005.558
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		41.394.033	44.328.278	10.184.690	8.393.049
Σύνολο ενεργητικού		234.507.421	182.423.574	160.335.411	143.343.956
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	10	934.015	934.015	934.015	934.015
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	10	92.158.255	92.158.255	92.158.255	92.158.255
Αποθεματικό ιδίων μετοχών	10	(1.984.661)	-	(1.984.661)	-
Λοιπά αποθεματικά		2.800.395	2.800.395	51.980.246	42.444.230
Αποτελέσματα εις νέον		34.665.714	26.536.372	(3.943.034)	(4.152.533)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		128.573.718	122.429.037	139.144.821	131.383.967
Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανεισμός	11	32.875.829	19.964.421	10.603.187	474.571
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	7	5.107.451	3.524.109	-	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		266.466	228.987	265.914	228.618
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	22.884.564	164.878	-	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		61.134.310	23.882.395	10.869.101	703.189
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	19.534.142	10.306.996	4.610.232	4.966.585
Δανεισμός	11	25.259.530	25.803.424	5.711.257	6.290.215
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		5.721	1.722	-	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		44.799.393	36.112.142	10.321.489	11.256.800
Σύνολο υποχρεώσεων		105.933.703	59.994.537	21.190.590	11.959.989
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		234.507.421	182.423.574	160.335.411	143.343.956

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 29 – 78 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		1.1.2023 έως 30.06.2023	1.1.2022 έως 30.06.2022	1.1.2023 έως 30.06.2023	1.1.2022 έως 30.06.2022
Κύκλος εργασιών	13	4.270.775	4.060.280	5.156.874	4.098.974
		4.270.775	4.060.280	5.156.874	4.098.974
Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	4	9.977.410	8.039.445	-	(64.991)
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	14	(523.529)	(311.060)	(852)	(847)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	15	(2.106.802)	(1.667.143)	(2.037.216)	(1.593.804)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(121.798)	(125.066)	(116.615)	(102.315)
Κέρδος/(Ζημιά) από πώληση συμμετοχών	16	1.029.586	-	-	-
Λοιπά έσοδα	17	187.178	484.443	265.852	641.199
Λοιπά έξοδα	18	(2.644.086)	(3.840.971)	(3.091.514)	(3.245.466)
Κέρδη / (Ζημιές) από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (επενδύσεις σε θυγατρικές/συγγενείς/ κοινοπραξίες)	5	-	-	(424.016)	3.340.025
Λειτουργικά κέρδη		10.068.734	6.639.928	(247.487)	3.072.775
Μερίδιο κέρδους/(ζημιές) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	6	900.007	(1.277.651)	-	
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	58.348	12.362	900.778	949.795
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	(873.878)	(4.284.984)	(451.997)	(4.163.272)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		10.153.211	1.089.655	201.294	(140.702)
Φόρος εισοδήματος	20	(2.023.869)	(1.300.980)	8.205	463.178
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		8.129.342	(211.325)	209.499	322.476
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:					
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων - προ φόρων	5	-	-	9.536.016	2.134.899
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης, μετά φόρων		-	-	9.536.016	2.134.899
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		8.129.342	(211.325)	9.745.515	2.457.376
Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή-σε ευρώ	21	0,44	(0,02)		

Σημειώνεται πως έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή της παρουσίασης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος σε σχέση με τα δημοσιευμένα στοιχεία των προηγούμενων χρήσεων και ενδιάμεσων περιόδων, βλέπετε σχετικά σημείωση 2 των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 29 – 78 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

**Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος
για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023**

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Όμιλος					Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό ιδίων μετοχών	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2022	607.110	-	-	2.800.395	34.334.859	37.742.363
Καθαρές ζημίες περιόδου	-	-	-	-	(211.325)	(211.325)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου 30 Ιουνίου 2022	607.110	-	-	2.800.395	34.123.535	37.531.039
1 Ιανουαρίου 2023	934.015	92.158.255	-	2.800.395	26.536.372	122.429.037
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	8.129.342	8.129.342
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	8.129.342	8.129.342
Απόκτηση Ίδιων μετοχών	-	-	(1.978.132)	-	-	(1.978.132)
Έξοδα απόκτησης ίδιων μετοχών	-	-	(6.529)	-	-	(6.529)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	-	-	(1.984.661)	-	-	(1.984.661)
30 Ιουνίου 2023	934.015	92.158.255	(1.984.661)	2.800.395	34.665.714	128.573.718

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 29 – 78 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

**Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία
για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023**

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Εταιρεία					Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό ιδίων μετοχών	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2022	607.110	-	-	45.511.885	(1.456.863)	44.662.132
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	322.476	322.476
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	2.134.899	-	2.134.899
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου 30 Ιουνίου 2022	607.110	-	-	2.134.899	322.476	2.457.376
1 Ιανουαρίου 2023	934.015	92.158.255	-	42.444.230	(4.152.533)	131.383.967
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	209.499	209.499
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	9.536.016	-	9.536.016
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	9.536.016	209.499	9.745.515
Απόκτηση Ίδιων μετοχών	-	-	(1.978.132)	-	-	(1.978.132)
Έξοδα απόκτησης ίδιων μετοχών	-	-	(6.529)	-	-	(6.529)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους 30 Ιουνίου 2023	-	-	(1.984.661)	-	-	(1.984.661)
30 Ιουνίου 2023	934.015	92.158.255	(1.984.661)	51.980.246	(3.943.034)	139.144.821

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 29 – 78 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Ενδιάμεση Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος
Για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημ.	Όμιλος		
	1.1.2023 έως 30.06.2023	1.1.2022 έως 30.06.2022	
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων			
Προσαρμογές για :			
Καθαρό (Κέρδος) / Ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	4	(9.977.410)	(8.039.445)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		120.566	123.926
Αποσβέσεις αύλων περιουσιακών στοιχείων		1.231	1.061
(Κέρδος)/Ζημιά από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (επενδύσεις σε θυγατρικές/συγγενείς/κοινοπραξίες)	5	-	-
(Κέρδος)/Ζημιά από πώληση επενδύσεων σε θυγατρικές/συγγενείς/κοινοπραξίες		(1.029.586)	-
Μερίδιο (κέρδους)/ζημιάς από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	6	(900.007)	1.277.651
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα - καθαρά	19	815.530	4.272.622
(Κέρδος) / Ζημιά από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις	17	(10.507)	16.137
Λοιπά		-	(6.739)
		(826.972)	(1.265.132)
Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων		(3.705.453)	(2.618.926)
(Αύξηση) / μείωση αποθεμάτων		(47.800)	-
Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		4.565.372	875.267
Αύξηση / (μείωση) προβλέψεων		37.296	13.104
		849.415	(1.730.556)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		22.443	(2.995.688)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(659.585)	(671.585)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(24)	(20)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(637.166)	(3.667.292)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Πληρωμές για απόκτηση/ίδρυση/αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών επιχειρήσεων, συγγενών επιχειρήσεων και κοινοπραξιών, καθαρές από ταμειακά διαθέσιμα που αποκτήθηκαν		(7.919.000)	(3.231.395)
Επιστροφή κεφαλαίου		-	3.957.224
Πληρωμές για αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(14.115)	(31.623)
Πληρωμές για αγορές επενδυτικών ακινήτων, προσθήκες σε υφιστάμενα επενδυτικά ακίνητα και σχετικές με επενδυτικά ακίνητα		(24.135.061)	(26.952.202)
Εισπράξεις/(Επιστροφές προκαταβολών) από πωλήσεις επενδύσεων σε θυγατρικές επιχειρήσεις, συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, καθαρό από ταμειακά διαθέσιμα που πουλήθηκαν		35.224.576	-
Τόκοι που εισπράχθηκαν		50.933	57
Τόκοι που εισπράχθηκαν από δάνεια / υπεκμισθώσεις σε συνδεδεμένα μέρη		6.881	8.526
Δάνεια χορηγηθέντα σε συνδεδεμένα μέρη		-	(210.000)
Εισπράξεις κεφαλαίου υπεκμισθώσεων		16.481	18.051
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		3.230.695	(26.441.362)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμή δανεισμού		(1.800.000)	-
Δάνεια αναληφθέντα		13.823.000	17.150.000
Πληρωμές για την απόκτηση Ιδίων Μετοχών	10	(1.984.661)	-
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων		(184.992)	(98.050)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		9.853.347	17.051.950
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		12.446.876	(13.056.704)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		9.999.652	19.396.863
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου		22.446.528	6.340.159

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 29 – 78 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

**Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Εταιρεία
για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023**

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημ.	Εταιρεία		
	1.1.2023 έως 30.06.2023	1.1.2022 έως 30.06.2022	
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	201.294	(140.702)	
Προσαρμογές για :			
Καθαρό (Κέρδος) / Ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	4	-	64.991
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		115.384	101.254
Αποσβέσεις αύλων περιουσιακών στοιχείων		1.231	1.061
(Κέρδος)/Ζημιά από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (επενδύσεις σε θυγατρικές/συγγενείς/ κοινοπραξίες)	5	424.016	(3.340.025)
(Κέρδος)/Ζημιά από πώληση επενδύσεων σε θυγατρικές/συγγενείς/ κοινοπραξίες		-	-
Μερίδιο (κέρδους)/Ζημιάς από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	6	-	-
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα - καθαρά	19	(448.781)	3.213.477
(Κέρδος) / Ζημιά από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις	17	(5.348)	(40.326)
Λοιπά		-	(454)
		287.796	(140.724)
Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων		(2.483.196)	(1.030.801)
(Αύξηση) / μείωση αποθεμάτων		-	-
Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		(1.042.450)	(49.377)
Αύξηση / (μείωση) προβλέψεων		37.296	13.104
		(3.488.350)	(1.067.074)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(3.200.554)	(1.207.797)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(234.385)	(590.980)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(3.434.939)	(1.798.778)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Πληρωμές για απόκτηση/ίδρυση/αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών επιχειρήσεων, συγγενών επιχειρήσεων και κοινοπραξιών, καθαρές από ταμειακά διαθέσιμα που αποκτήθηκαν		(5.120.234)	(34.000)
Επιστροφή κεφαλαίου		-	-
Πληρωμές για αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(14.115)	(24.933)
Πληρωμές για αγορές επενδυτικών ακινήτων, προσθήκες σε υφιστάμενα επενδυτικά ακίνητα και σχετικές με επενδυτικά ακίνητα		-	(227.491)
Εισπράξεις/(Επιστροφές προκαταβολών) από πωλήσεις επενδύσεων σε θυγατρικές επιχειρήσεις, συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, καθαρό από ταμειακά διαθέσιμα που πουλήθηκαν		-	-
Τόκοι που εισπράχθηκαν		2.444	400.005
Τόκοι που εισπράχθηκαν από δάνεια / υπεκμισθώσεις σε συνδεδεμένα μέρη		15.414	18.227
Δάνεια χορηγηθέντα σε συνδεδεμένα μέρη		-	(255.000)
Εισπράξεις κεφαλαίου υπεκμισθώσεων		41.288	38.701
Εισπράξεις δανείων χορηγηθέντων σε συνδεδεμένα μέρη	24	2.000.000	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(3.075.203)	(84.491)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		-	-
Πληρωμές για έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	-
Αποπληρωμή δανεισμού		(650.000)	-
Δάνεια αναληφθέντα	11	10.000.000	650.000
Πληρωμές για την απόκτηση Ιδίων Μετοχών	10	(1.984.661)	-
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων		(119.961)	(93.030)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		7.245.378	556.970
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		735.236	(1.326.300)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		2.005.558	2.134.234
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου		2.740.794	807.934

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 29 – 78 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

1. Γενικές πληροφορίες για τον Όμιλο και την Εταιρεία

Η μητρική εταιρεία «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» (στο εξής αναφερόμενη ως «Εταιρεία» ή «DIMAND Α.Ε.») με διακριτικό τίτλο DIMAND Α.Ε., που εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου, έχει ως κύριο αντικείμενό της την πραγματοποίηση επενδύσεων σε ακίνητα, την αγορά, την πώληση, την μίσθωση και την εκμίσθωση ακινήτων με σκοπό την αξιοποίηση τους. Επίσης, την καθ' οποιονδήποτε τρόπο διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων της Εταιρείας ή τρίτων, την παροχή υπηρεσιών στον τομέα ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων μέσω εκπόνησης μελετών, ερευνών και επιχειρηματικών σχεδίων αξιοποίησης ακινήτων. Τέλος, την εκμετάλλευση πάσης φύσεως οικοδομικών έργων είτε δημοσίων είτε ιδιωτικών, την ανέγερση οικοδομών πάσης φύσεως και χρήσεως επί οικοπέδων της Εταιρείας ή τρίτων, προς το σκοπό της πωλήσεως αυτών ολικώς ή τμηματικώς ή της εκμεταλλεύσεως τους και γενικά την άσκηση κτηματικών επιχειρήσεων. Η Εταιρεία έχει τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 004854501000. Την 06.07.2022, πραγματοποιήθηκε η έναρξη της διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρείας στην ρυθμιζόμενη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, ύστερα από την επιτυχή δημόσια προσφορά που ολοκληρώθηκε την 01.07.2022. Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε πενήντα έτη. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Νερατζιωτίσσης 115 Τ.Κ 15124, Μαρούσι, Ελλάδα. Η Εταιρεία και οι θυγατρικές εταιρείες που ενοποιούνται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης από την Εταιρεία αποτελούν τον Όμιλο (στο εξής αναφερόμενος ως «Όμιλος»).

Για την δομή του Ομίλου, καθώς και τις συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες και σε κοινοπραξίες, βλέπετε σχετικά τις σημειώσεις 5 και 6.

Την 30 Ιουνίου 2023, ο Όμιλος και η Εταιρεία απασχολούσαν στο εργατικό δυναμικό τους 67 εργαζόμενους και 60 εργαζόμενους αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2022: Ο Όμιλος απασχολούσε 64 εργαζόμενους και η Εταιρεία 56 εργαζόμενους). Να σημειωθεί πως μόνο η μητρική Εταιρεία (60 εργαζόμενους), η θυγατρική Arcela Investments Ltd (2 εργαζόμενους) και η θυγατρική Bridged – Τ.Ε.Π.Ε (5 εργαζόμενους) απασχολούσαν προσωπικό κατά την 30 Ιουνίου 2023, καθώς οι υπόλοιπες εταιρείες που αναπτύσσουν τα ακίνητα και οι εταιρείες συμμετοχών αυτών δεν διατηρούν εργατικό δυναμικό.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τριετία θητεία, η οποία λήγει την 21 Μαρτίου 2025 και δύναται να παραταθεί αυτόματα μέχρι τη λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας δύναται να συνέλθει η αμέσως επόμενη τακτική γενική συνέλευση. Κατά την εκλογή από τη Γενική Συνέλευση των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου διαπιστώθηκε η πληρότητα των κριτηρίων ανεξαρτησίας αυτών σε σχέση με την Εταιρεία. Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει ως εξής:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ. / Ιδιότητα
Γόντικας Κωνσταντίνος	Πρόεδρος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ανδριόπουλος Δημήτριος	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
Δήμτσας Νικόλαος - Ιωάννης	Εκτελεστικό Μέλος
Δαγτζή-Γιαννακάκη Δέσποινα	Εκτελεστικό Μέλος
Αναστασόπουλος Μιχαήλ	Εκτελεστικό Μέλος
Ίτσιου Όλγα	Εκτελεστικό Μέλος
Πηλείδης Εμμανουήλ (Μάνος)	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αντωνάκου Παναγιώτα (Πέγκυ)	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Χαρίτος Νικόλαος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Χαλκιαδάκη Άννα	Εκτελεστικό Μέλος από 25.05.2023

Οι παρούσες Ενοποιημένες και Εταιρικές Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 1 Ιανουαρίου 2023 έως 30 Ιουνίου 2023, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 28.09.2023, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση επισκόπησης του ορκωτού ελεγκτή και την έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη διαδικτυακή διεύθυνση <https://dimand.gr/>.

2. Βάση σύνταξης των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση του Ομίλου και της Εταιρείας για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023 (εφεξής οι «Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις») έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση» (εφεξής «ΔΛΠ 34»).

Η Διοίκηση της Εταιρείας αποφάσισε την αλλαγή της παρουσίασης της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος υιοθετώντας την παρουσίαση κατ' είδος σε αντικατάσταση της παρουσίασης κατά λειτουργία. Σκοπός της αλλαγής είναι η εναρμόνιση της Εταιρείας με την παρουσίαση της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος των εταιρειών του κλάδου και η διευκόλυνση των χρηστών των Οικονομικών Καταστάσεων αναφορικά με τη συγκρισιμότητα με εταιρείες του ίδιου κλάδου.

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις και δεν περιλαμβάνουν όλες τις πληροφορίες και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Κατά συνέπεια, οι εν λόγω Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις θα πρέπει να διαβαστούν σε συνδυασμό με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής η «Ε.Ε.»).

Η κατάρτιση των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Οι λογιστικές πολιτικές και εκτιμήσεις που εφαρμόστηκαν για την κατάρτιση των εν λόγω Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που ακολουθήθηκαν για την κατάρτιση των ετήσιων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022. Κανένα νέο πρότυπο, τροποποίηση και διερμηνεία προτύπου δεν είχε σημαντική επίδραση στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

Οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα και τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες και κοινοπραξίες, οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Την 30.06.2023, το κυκλοφορούν ενεργητικό του Ομίλου και της Εταιρείας είναι μικρότερο των αντίστοιχων βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων τους. Εντούτοις, ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν εξασφαλίσει την χρηματοδότηση μακροπρόθεσμου ορίζοντα σημαντικού μέρους των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων τους, βλέπετε σχετικά σημείωση 26. Δεδομένου αυτού, η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας θεωρεί ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία διαθέτουν επαρκείς πόρους για να συνεχίσουν την οικονομική τους δραστηριότητα για τους δώδεκα μήνες που έπονται από την ημερομηνία έγκρισης των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Επομένως οι ενοποιημένες ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας που καλύπτουν την περίοδο από την 1η Ιανουαρίου 2023 έως την 30 Ιουνίου 2023, έχουν συνταχθεί με βάση την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απεικονίζονται σε ευρώ, εκτός αν ρητά αναφέρεται διαφορετικά.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων πραγματοποιείται από την Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

α) Κίνδυνος αγοράς

ι) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται έμμεσα σε κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα στο βαθμό που η αξία των θυγατρικών ή/και των κοινοπραξιών παρουσιάζει διακυμάνσεις λόγω μεταβολών στην αξία των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων (ακινήτων).

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης – κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας και κατ' επέκταση τις επιδόσεις τους και την χρηματοοικονομική τους θέση.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία επικεντρώνουν την επενδυτική τους δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία παρακολουθούν και αξιολογούν στενά τις εξελίξεις της κτηματαγοράς και τα ακίνητα τους αποτιμώνται από καταξιωμένους εκτιμητές.

Η επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών έργων του Ομίλου, εξαρτάται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα και τις διεθνείς αγορές (στο βαθμό που οι τελευταίες επηρεάζουν τις επικρατούσες συνθήκες στην Ελλάδα), οι οποίες έχουν την δυνατότητα με τη σειρά τους να επηρεάσουν τον εγχώριο τραπεζικό κλάδο και τις επικρατούσες τάσεις και συνθήκες στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών ως συνέπεια γεωπολιτικών, υγειονομικών ή άλλων εξελίξεων (όπως για παράδειγμα η πανδημία COVID-19 ή η πολεμική σύρραξη μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας), ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τον χρόνο ανάπτυξης, το κόστος ανάπτυξης, το κόστος δανεισμού, την αξία και τη δυνατότητα διάθεσης των ακινήτων και ως εκ τούτου, την επιχειρηματική δραστηριότητα, τις εύλογες αξίες των ακινήτων, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Στο επίπεδο της εγχώριας αγοράς ακινήτων, η απότομη αύξηση του πληθωρισμού και τυχόν περαιτέρω αύξηση των επιτοκίων ως συνέπεια των ανωτέρω, επιδρά δυνητικά δυσμενώς τόσο στο κόστος κατασκευής των έργων, όσο και στο κόστος κεφαλαίων (δανειακών και ιδίων) που απαιτούνται για την ανάπτυξη νέων έργων, καθώς και στην αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων, στο βαθμό που τα εν λόγω μακροοικονομικά μεγέθη χρησιμοποιούνται ως παράμετροι κατά την εκτίμηση.

ι) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας. Ο δανεισμός του Ομίλου και της Εταιρείας την 30.06.2023 περιλαμβάνει δάνεια κυμαινόμενου και σταθερού επιτοκίου, βλέπετε σχετικά σημείωση 11, και επομένως ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών. Από το σύνολο του δανεισμού του Ομίλου την 30.06.2023, το ποσό των €31.879.881 (2022: €29.159.505) αφορά τα υπόλοιπα από ομολογιακά δάνεια των θυγατρικών Alkanor M.A.E και Insingio M.A.E με κυμαινόμενο επιτόκιο. Το ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας κατά την 30.06.2023, ποσού €10.206.027 είναι σταθερού επιτοκίου.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Αν το επιτόκιο δανεισμού ήταν αυξημένο/μειωμένο κατά 1% κατά την διάρκεια του α' εξαμήνου 2023, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα της περιόδου από 01.01.2023 έως 30.06.2023 του Ομίλου θα ήταν μειωμένα/αυξημένα κατά € 159.399 (2022: €54.720) περίπου. Η ανωτέρω ανάλυση ευαισθησίας έχει υπολογιστεί χρησιμοποιώντας την παραδοχή ότι το υπόλοιπο του δανεισμού του Ομίλου την 30.06.2023 ήταν το υπόλοιπο του δανεισμού του Ομίλου σε όλη τη διάρκεια της περιόδου από 01.01.2023 έως 30.06.2023.

Πάγια πολιτική του Ομίλου είναι να ελαχιστοποιείται κάθε φορά η εν λόγω έκθεση παρακολουθώντας ουσιαστικά τις εξελίξεις της αγοράς αναφορικά με το πλαίσιο διαμόρφωσης των επιτοκίων και εφαρμόζοντας σε κάθε περίπτωση την πρέπουσα στρατηγική. Για όσα εκ των μακροπρόθεσμων δανείων του Ομίλου σε ευρώ, είναι σταθερού περιθωρίου με κυμαινόμενη βάση που συνδέεται με το Euribor, ο Όμιλος έχει μελετήσει την καμπύλη διακύμανσης του Euribor σε χρονικό ορίζοντα πενταετίας κατά την οποία δεν προέκυψε σημαντικός κίνδυνος. Δεδομένων των πρόσφατων εξελίξεων στις αγορές καθώς και τις ενδείξεις για μελλοντική αύξηση του επιτοκίου βάσης (Euribor), οι εταιρείες του Ομίλου σε συνεργασία με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που τις χρηματοδοτούν, έχουν εισάγει στις δανειακές συμβάσεις ρήτρες που προβλέπουν τη χρήση προϊόντων αντιστάθμισης του επιτοκιακού κινδύνου υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

Στην σημείωση 3.γ παρακάτω περιλαμβάνεται ανάλυση με τις συμβατικές μη προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές από τον δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας.

ιι) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται στην Ευρώπη και το κύριο μέρος των συναλλαγών τους διεξάγεται σε ευρώ. Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 30.06.2023 δεν κατείχε ύψος τραπεζικών διαθεσίμων σε ξένο νόμισμα με αποτέλεσμα να μην διατρέχει κάποιο κίνδυνο λόγω μεταβολών της συναλλαγματικής ισοτιμίας.

Συνεπώς λόγω του γεγονότος ότι οι συναλλαγές πραγματοποιούνται κυρίως σε ευρώ και επίσης δεν υπάρχουν χρηματικά διαθέσιμα σε άλλο νόμισμα πέρα του ευρώ, δεν υφίσταται ουσιαστικός συναλλαγματικός κίνδυνος για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος του Ομίλου και της Εταιρείας προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις απαιτήσεις κυρίως από πελάτες, τις απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις και τα δάνεια προς συνδεδεμένα μέρη που έχουν ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 30.06.2023. Οι απαιτήσεις του Ομίλου από πελάτες προέρχονται κυρίως από την Εταιρεία ενώ οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις προέρχονται αποκλειστικά από την Εταιρεία. Ο Όμιλος και η Εταιρεία εξ' αντικειμένου δεν δημιουργούν σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι συμβάσεις γίνονται με πελάτες με μειωμένο βαθμό απώλειας. Η Διοίκηση αξιολογεί διαρκώς την πιστοληπτική ικανότητα των πελατών της, καθώς και τα μέγιστα επιτρεπτά όρια πίστωσης.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Για τις απαιτήσεις και τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας και πληροφορίες σχετικά με την σχετική πρόβλεψη απομείωσης που έχει διενεργήσει ο Όμιλος και η Εταιρεία, βλέπετε σχετικά σημείωση 8.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι μη σημαντικής αξίας καθώς ο Όμιλος και η Εταιρεία συναλλάσσονται μόνο με αναγνωρισμένα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, υψηλής πιστωτικής διαβάθμισης.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Όσον αφορά τον κίνδυνο ρευστότητας, ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο ρευστότητας λόγω των μεσοπρόθεσμων (2-4 ετών) δεσμεύσεων σε σχέση με το επενδυτικό τους πρόγραμμα και τις χρηματοοικονομικές τους υποχρεώσεις. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας παρακολουθεί σε τακτική βάση την ρευστότητα του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και κάθε φορά που εξετάζεται μια μελλοντική επένδυση ή/και έργο, προκειμένου να εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα. Ο Όμιλος και η Εταιρεία διαχειρίζονται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση, πρόσβαση σε επενδυτικά κεφάλαια, αλλά και συνετή διαχείριση των διαθεσίμων.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται, κατά την ημερομηνία αναφοράς, οι πληρωτέες ταμειακές ροές από τον Όμιλο και την Εταιρεία από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

Όμιλος

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων 30 Ιουνίου 2023	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13.854.292	551.232	-	14.405.525	14.405.525
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	476.232	1.141.207	4.434.494	6.051.933	2.362.354
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	26.923.051	19.259.306	19.333.419	65.515.775	55.773.005
Σύνολο	41.253.575	20.951.745	23.767.913	85.973.233	72.540.883

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων 31 Δεκεμβρίου 2022	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	4.725.021	164.879	-	4.889.901	4.889.901
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	379.043	1.040.213	4.485.466	5.904.721	2.232.849
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	26.524.228	5.549.245	17.283.790	49.357.263	43.534.996
Σύνολο	31.628.292	6.754.337	21.769.256	60.151.885	50.657.746

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εταιρεία

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
30 Ιουνίου 2023					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	4.192.509	-	-	4.192.509	4.192.509
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	254.704	570.274	-	824.978	711.320
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	6.197.096	11.466.667	-	17.663.763	15.603.124
Σύνολο	10.644.309	12.036.940	-	22.681.250	20.506.953

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31 Δεκεμβρίου 2022					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	3.887.562	-	-	3.887.562	3.887.562
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	254.704	570.274	-	824.978	729.274
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	6.035.511	-	-	6.035.511	6.035.511
Σύνολο	10.177.777	570.274	-	10.748.051	10.652.348

3.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Στόχος του Ομίλου και της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίζουν τη δυνατότητα του Ομίλου και της Εταιρείας να συνεχίσουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους και να παρέχουν ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους τιμολογώντας τις υπηρεσίες αναλογικά με το κόστος και φροντίζοντας την κεφαλαιακή διάρθρωση.

Η Διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχουν την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, ο Όμιλος και η Εταιρεία μπορούν να προσαρμόζουν το μείρισμα, να προβούν σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσουν νέες μετοχές.

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Σύνολο δανεισμού	11	58.135.359	45.767.845	16.314.444	6.764.786
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	22.446.528	9.999.652	2.740.794	2.005.558
Καθαρός δανεισμός		35.688.831	35.768.193	13.573.650	4.759.228
Ίδια κεφάλαια		128.573.718	122.429.037	139.144.821	131.383.967
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια		164.262.549	158.197.230	152.718.471	136.143.195
Δείκτης μόχλευσης		22%	23%	9%	3%

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

3.3 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού

Ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων:

Επίπεδο 1: 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 2: 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 3: 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 δε στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας που επιμετρούνται στην εύλογη αξία αφορούν τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες. Εξαιτίας του γεγονότος ότι οι θυγατρικές εταιρείες είναι μη εισηγμένες εταιρείες και επομένως δεν υφίσταται ενεργή αγορά βάση του ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας», για την επιμέτρησή τους χρησιμοποιήθηκαν άλλες μέθοδοι αποτίμησης και συγκεκριμένα η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, αφού θεωρείται ότι αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η ανωτέρω μέθοδος εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως περιγράφεται ανωτέρω.

4. Επενδύσεις σε ακίνητα

Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης		96.999.127	50.320.000	895.000	732.500
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα		26.698.719	41.352.926	-	-
Άμεση απόκτηση δικαιώματος χρήσης επενδυτικών ακινήτων		-	1.475.909	-	-
Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα		15.118.411	5.386.857	-	321.547
(Πωλήσεις)/(Μειώσεις)		(2.803.000)	(9.931.715)	-	-
Καθαρό Κέρδος / (Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		9.977.410	8.344.098	-	(159.047)
Μεταφορά από Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις- Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	8	2.001.805	51.053	-	-
Υπόλοιπο τέλους		147.992.471	96.999.127	895.000	895.000

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

A. Αποκτήσεις επενδύσεων σε ακίνητα

Τα επενδυτικά ακίνητα που απέκτησε ο Όμιλος κατά τη διάρκεια της περιόδου από 01.01.2023 έως 30.06.2023 αφορούν τα εξής:

- Μέρος συγκροτήματος κτιρίων και πιο συγκεκριμένα το κτίριο Α επί του τέως ακινήτου «MINION» στο κέντρο της Αθήνας, που αποκτήθηκε με την από 31.01.2023 συμβολαιογραφική πράξη αγοραπωλησίας από την θυγατρική εταιρεία Alkanor M.A.E. έναντι τιμήματος €3.030.000. Σημειώνεται ότι την 24.12.2021 υπεγράφη συμβόλαιο για την αγορά των κτιρίων Γ, Δ, και Ε επί του τέως ακινήτου «MINION» έναντι τιμήματος €18.750.000, ενώ παράλληλα την ίδια ημέρα υπεγράφη συμβολαιογραφικό προσύμφωνο (με δικαίωμα αυτοσύμβασης) το οποίο όπως τροποποιήθηκε με την από 30.12.2022 πράξη τροποποίησης, προέβλεπε την απόκτηση των οριζοντίων ιδιοκτησιών που ευρίσκονται επί του κτιρίου Β του Ακινήτου «MINION», έναντι ποσού €4.420.000 (εκ του οποίου ποσό €2.750.000 είχε ήδη καταβληθεί ως αρραβώνας μέχρι την 31.12.2022). Την 27.04.2023 υπεγράφη νέα πράξη τροποποίησης του από 24.12.2021 προσυμφώνου, που προέβλεπε την καταβολή επιπλέον ποσού αρραβώνα €500.000, ενώ το υπόλοιπο ποσό του συνολικού τιμήματος ήτοι €1.170.000 συμφωνήθηκε να καταβληθεί με το οριστικό συμβόλαιο. Σε συνέχεια του άνω συμβολαιογραφικού προσυμφώνου και των πράξεων τροποποίησης αυτού, την 30.06.2023, υπεγράφη η συμβολαιογραφική πράξη αγοραπωλησίας για την απόκτηση των οριζόντιων ιδιοκτησιών του κτιρίου Β του Ακινήτου «MINION» έναντι τιμήματος €4.320.000, ενώ παράλληλα συμφωνήθηκε η παράταση μέχρι τις 15.12.2023 της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου για την απόκτηση της τελευταίας οριζόντιας ιδιοκτησίας του Κτιρίου Β έναντι τιμήματος €100.000.
- Βιομηχανικό συγκρότημα (πρώην εγκαταστάσεις του εργοστασίου της «Αθηναϊκής Χαρτοποιίας») επί οικοπέδου περίπου 49.340 τ.μ. που περικλείεται από τις οδούς Χαρτεργατών, Ιερά Οδός και Αγίου Πολυκάρπου στην περιοχή του Βοτανικού, του Δήμου Αθηναίων, το οποίο αποκτήθηκε από την θυγατρική εταιρεία IQ Athens M.A.E., την 28.02.2023. Από το συνολικό τίμημα ύψους €14.220.000, ποσό €8.280.000 έχει καταβληθεί ως προκαταβολή βάσει προσυμφώνων έως την 31.12.2022, ποσό €500.000 με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου, ήτοι 28.02.2023, ενώ το υπολειπόμενο ποσό €5.440.000 θα καταβληθεί εντός β' εξαμήνου 2023. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, θα αναπτυχθεί σύγχρονο συγκρότημα μικτών χρήσεων, σύμφωνα με τα πρότυπα του πιστοποιητικού LEED για βιοκλιματικά κτίρια υψηλής ενεργειακής κλάσης.
- Βιομηχανικό συγκρότημα (πρώην εγκαταστάσεις του εργοστασίου της «Αθηναϊκής Χαρτοποιίας»), επί οικοπέδου περίπου 70.267 τ.μ. στην περιοχή Νέας Περάμου του νομού Καβάλας, το οποίο αποκτήθηκε στις 15.05.2023 από τη θυγατρική Nea Peramos M.A.E. έναντι τιμήματος €600.000, πλέον φόρων και εξόδων ποσού €138.219. Από το συνολικό τίμημα ύψους €600.000, ποσό €30.000 κατεβλήθη ως προκαταβολή βάση προσυμφώνου έως την 31.12.2022 και ποσό €570.000 με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου, ήτοι 15.05.2023.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- Βιομηχανικό συγκρότημα (πρώην εγκαταστάσεις του εργοστασίου της «Αθηναϊκής Χαρτοποιίας»), επί οικοπέδου περίπου 73.041 τ.μ. στην Νέα Πέραμο του Δήμου Μεγαρέων στη θέση «ΒΛΥΧΑΔΑ», το οποίο αποκτήθηκε στις 26.06.2023 από τη θυγατρική Pefkor M.A.E. έναντι τιμήματος €2.800.000, πλέον φόρων και εξόδων ποσού €334.352. Από το συνολικό τίμημα ύψους €2.800.000, ποσό €180.000 κατεβλήθη ως προκαταβολή βάσει προσυμφώνου έως την 31.12.2022, ποσό €2.060.000 με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου, ήτοι την 26.06.2023, ενώ το υπολειπόμενο ποσό €560.000 θα καταβληθεί εντός του β' εξαμήνου 2023.

Β. Πωλήσεις

Εντός του α' εξαμήνου του 2023 πραγματοποιήθηκε η πώληση του επενδυτικού ακινήτου που κατείχε η θυγατρική εταιρεία Nea Peramos M.A.E. μέσω της πώλησης του συνόλου των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας, βλέπετε σχετικά σημείωση 5.

Επί των επενδυτικών ακινήτων των θυγατρικών εταιρειών Random M.A.E., Alkanor M.A.E. και Insignio M.A.E. έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης ύψους €4.584.000, €14.300.000 και €63.050.000 αντίστοιχα, για εξασφάλιση χορηγηθέντων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων προς τις θυγατρικές εταιρείες.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κεφαλαιοποίησαν τα αναλογούντα στην περίοδο από 01.01.2023 έως 30.06.2023, κόστη δανεισμού της κατασκευαστικής περιόδου ποσού €912.216 (30.06.2022: €422.385) και ποσού €0 30.06.2022: €11.641) αντίστοιχα, με βάση τις πρόνοιες του ΔΛΠ 23 «Κόστη δανεισμού». Το σχετικό ποσό περιλαμβάνεται στην γραμμή «Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα» στον παραπάνω πίνακα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της Διοίκησης του Ομίλου και της Εταιρείας, οι οποίες στηρίζονται σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή με βάση τις μεθόδους που είναι αποδεκτές από τα ΔΠΧΑ. Στην εκτίμηση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψιν η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων.

Όσον αφορά την εύλογη αξία κατά την 30.06.2023 των ακινήτων που κατέχουν οι εταιρείες IQ Athens M.A.E., Hub 204 M.A.E., Alkanor M.A.E., Insignio M.A.E., Καλλιγιά Estate M.A.E., Αγκίαλος Ακίνητα M.A.E., Citrus M.A.E., Filma Estate M.A.E. και Lavax M.A.E., αυτές προσδιορίστηκαν από ανεξάρτητο εκτιμητή με την μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method). Η ανωτέρω μέθοδος εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως αυτό περιγράφεται στο ΔΠΧΑ 13. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν:

Τιμές πώλησης / εκμίσθωσης ανά τμ		Μεταβολή στο κόστος κατασκευής ανά τμ		Μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης		Συντελεστής προεξόφλησης (Discount rate)	Μέθοδος
+ 5%	- 5%	+ 5%	- 5%	+ 0,5%	- 0,5%		
Υψηλότερη	Χαμηλότερη	Χαμηλότερη	Υψηλότερη	Χαμηλότερη	Υψηλότερη		

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

13.379.000	13.079.000	14.972.000	14.978.000	8.364.000	8.755.000	10,3% - 13,75%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual method)
------------	------------	------------	------------	-----------	-----------	----------------	--

Όσον αφορά την εύλογη αξία κατά την 30.06.2023 των οικοπέδων και των επί αυτών κτιρίων που κατέχουν η Εταιρεία και οι θυγατρικές εταιρείες Perdım M.A.E. και Terra Attiva M.A.E, αυτές προσδιορίστηκαν από ανεξάρτητο εκτιμητή με την μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων (Comparative method). Η ανωτέρω μέθοδος εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως αυτό περιγράφεται στο ΔΠΧΑ 13. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου αναφορικά με την κυριότερη παραδοχή που χρησιμοποιήθηκε:

Τιμές πώλησης / εκμίσθωσης ανά τμ		Μέθοδος
+ 10%	- 10%	
Υψηλότερη	Χαμηλότερη	Συγκριτικών στοιχείων (comparative method)
353.000	353.000	

Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν:

Τιμές πώλησης / εκμίσθωσης ανά τ.μ.		Μέθοδος
+ 10%	- 10%	
Υψηλότερη	Χαμηλότερη	Συγκριτικών στοιχείων (comparative method)
89.000	89.000	

Όσον αφορά την εύλογη αξία κατά την 30.06.2023 των οικοπέδων μετά του επί του αυτού κτιρίου που κατέχει η εταιρεία Random M.A.E., αυτή προσδιορίστηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή με την μέθοδο των Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Income Method – Direct Capitalization Method). Η ανωτέρω μέθοδος εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως αυτό περιγράφεται στο ΔΠΧΑ 13. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν:

Τιμές πώλησης / εκμίσθωσης ανά τ.μ.		Μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης All Risk Yield (ARY)		Συντελεστής προεξόφλησης All Risk Yield (ARY)	Μέθοδος
+ 10%	- 10%	+ 0,25%	- 0,25%		
Υψηλότερη	Χαμηλότερη	Χαμηλότερη	Υψηλότερη		Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Income Method – Direct Capitalization Method)
1.177.000	1.177.000	346.000	368.000	8,25%	

Όσον αφορά την εύλογη αξία κατά την 30.06.2023 των οικοπέδων μετά του επί του αυτού κτιρίου που κατέχει η εταιρεία Piraeus Regeneration 138 M.A.E., αυτή προσδιορίστηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή με συνδυασμό των μεθόδων Market Approach, Income Approach – Discounted Cashflows (DCF) Method,

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Profit Method και Residual Method. Η χρήση των ανωτέρω μεθόδων εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως αυτό περιγράφεται στο ΔΠΧΑ 13.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν:

Μεταβολή στο ADR (κατά τον 1ο χρόνο λειτουργίας)		Μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης		Συντελεστής προεξόφλησης (Discount rate)	Μέθοδος
+ 10% Υψηλότερη	- 10% Χαμηλότερη	+ 0,5% Χαμηλότερη	- 0,5% Υψηλότερη		
1.212.000	1.212.000	128.000	134.000	10,9%	Market Approach, Income Approach – Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method

Τέλος, όσον αφορά την εύλογη αξία κατά την 30.06.2023 του οικοπέδου που κατέχει η εταιρεία Pefkor M.A.E., αυτή προσδιορίστηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή με την μέθοδο Market Approach. Η χρήση της ανωτέρω μεθόδου εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως αυτό περιγράφεται στο ΔΠΧΑ 13.

Οι εύλογες αξίες των ανωτέρω ακινήτων του Ομίλου έχουν ως εξής:

Ακίνητο εταιρείας	30.06.2023	31.12.2022
DIMAND A.E.	895.000	895.000
PERDIM M.A.E.	1.750.000	1.750.000
ALKANOR M.A.E.	31.710.000	19.800.000
LAVAX M.A.E	5.185.471	5.099.127
TERRA ATTIVA A.E.	895.000	895.000
IQ ATHENS M.A.E	24.090.000	-
FILMA ESTATE M.A.E	11.027.000	10.520.000
HUB 204 M.A.E.	5.370.000	5.190.000
PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	1.904.000	1.850.000
RANDOM M.A.E.	11.767.000	11.760.000
KALLIGA ESTATE M.A.E	3.580.000	3.560.000
INSIGNIO M.A.E	35.740.000	27.490.000
AGXIALOS M.A.E	8.429.000	6.200.000
CITRUS M.A.E	2.164.000	1.990.000
PEFKOR M.A.E	3.486.000	-
	147.992.471	96.999.127

Κατά την περίοδο από 01.01.2023 έως 30.06.2023, αναγνωρίστηκε κέρδος στα αποτελέσματα του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού €9.977.410, ενώ για την Εταιρεία δεν υπήρξε μεταβολή στην αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Αντίστοιχα κατά την διάρκεια της αντίστοιχης περιόδου της χρήσης 2022 αναγνωρίστηκε κέρδος στα αποτελέσματα του Ομίλου και ζημίες στα αποτελέσματα της Εταιρείας από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού €8.039.445 και €64.991, αντίστοιχα.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

5. Επενδύσεις σε θυγατρικές (Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων)

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αφορούν τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες.

Η Εταιρεία, βάσει του ΔΠΧΑ 9, επιμετρά τις επενδύσεις στις θυγατρικές στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, εκτός από την επένδυση στην θυγατρική Arcela Investments Ltd, για την οποία η Εταιρεία επέλεξε αμετάκλητα να την επιμετρά στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η Εταιρεία διενήργησε την συγκεκριμένη αμετάκλητη επιλογή, καθώς η συγκεκριμένη επένδυση διακρατάται από την Εταιρεία ως μακροπρόθεσμη στρατηγική επένδυση και δεν αναμένεται να πουληθεί βραχυπρόθεσμα και μεσοπρόθεσμα.

Εξαιτίας του γεγονότος ότι οι θυγατρικές εταιρείες είναι μη εισηγμένες εταιρείες και επομένως δεν υφίσταται ενεργή αγορά βάση του ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας», για την επιμέτρησή τους χρησιμοποιήθηκαν άλλες μέθοδοι αποτίμησης και συγκεκριμένα η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, αφού θεωρείται ότι αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η ανωτέρω μέθοδος εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως περιγράφεται στη σημείωση 3.3.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται στοιχεία των θυγατρικών εταιρειών που ενοποιούνται από τον Όμιλο:

Επωνυμία	30 Ιουνίου 2023				31 Δεκεμβρίου 2022		
	Χώρα κύριας εγκατάστασης & σύστασης	Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης	Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης
DIMAND A.E.	Ελλάδα	Μητρική	-	Ολική ενοποίηση	Μητρική	-	Ολική ενοποίηση
LAVAX M.A.E	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
PERDIM M.A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
TERRA ATTIVA M.A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
ΠΡΟΠΕΛΑ M.A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
ΜΠΟΖΟΝΙΟ M.A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
ΙΟVIS M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
CITRUS AKINHTA M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ΑΓΧΙΑΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ M.A.E	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
IQ ATHENS M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
INSIGNIO M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
DRAMAR M.A.E	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επωνυμία	30 Ιουνίου 2023			31 Δεκεμβρίου 2022			
	Χώρα κύριας εγκατάστασης & σύστασης	Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης	Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης
NEA PERAMOS S.P M.A.E	Ελλάδα	-	-	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
PEFKOR M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
BRIDGED - T E.Π.Ε	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
FILMA ESTATE M.A.E	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ALKANOR M.A.E	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
HUB 204 M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
RANDOM M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ΚΑΛΛΙΓΑ ESTATE M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ΘΩΜΑΪΣ ΑΚΙΝΗΤΑ M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
DIMAND REAL ESTATE (CYPRUS) LTD	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
VENADEKTOS HOLDINGS LTD	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
DIMAND REAL ESTATE AND SERVICES EOOD	Βουλγαρία	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ARCELA INVESTMENTS LTD	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
MAGROMELL LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
SEVERDOR LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
DARMENIA HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
AFFLADE LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
MANDALINAR HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ARCELA FINANCE LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
GRAVITOUSIA LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
KARTONERA LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ALABANA LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
PAVALIA ENTERPRICES LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
RODOMONDAS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
OBLINARIUM HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
METRINWOOD LTD	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η θυγατρική εταιρεία «Απελλού Estate M.A.E» προχώρησε στην αλλαγή της επωνυμίας της σε «Αγχίαλος Ακίνητα M.A.E» με την απόφαση της Γενικής Συνέλευσης την 07.02.2023.

Η κίνηση της επένδυσης της Εταιρείας στην θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd, που ταξινομείται στην κατηγορία «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων», αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

	Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	101.676.335	59.243.990
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	5.000.000	45.500.000
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα	9.536.016	(3.067.655)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	116.212.351	101.676.335

Ειδικά για την αποτίμηση στην εύλογη αξία της θυγατρικής εταιρείας Arcela Investments Ltd, η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού της («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων επηρεάζεται ουσιωδώς από την αποτίμηση στην εύλογη αξία των ακινήτων ή των δικαιωμάτων χρήσης επί ακινήτων που ταξινομούνται ως επενδυτικά ακίνητα ή πάγια περιουσιακά των άμεσων και έμμεσων συμμετοχών της στις κοινοπραξίες Ourania A.E., Επενδυτική Χανίων A.E., 3V A.E., Cante Holdings Ltd (αποτίμηση των ακινήτων και δικαιωμάτων χρήσης επί ακινήτων των κοινοπραξιών της Cante Holdings Ltd, Rinascita A.E. και Piraeus Tower A.E.), YITC European Trading Ltd (αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου της θυγατρικής της YITC European Trading Ltd, Evgenia Homes M.A.E.), IQ Karela A.E. και στις θυγατρικές Piraeus Regeneration 138 M.A.E., Hub 204 M.A.E., Alkanor M.A.E., Random M.A.E., Insignio M.A.E., Καλλιγιά Estate M.A.E., Filma Estate M.A.E., Αγχίαλος Ακίνητα M.A.E., Pefkor M.A.E., IQ Athens M.A.E. και Citrus M.A.E..

Η εύλογη αξία των ακινήτων των ανωτέρω θυγατρικών εταιρειών και κοινοπραξιών, με εξαίρεση των ακινήτων των θυγατρικών Random M.A.E., Piraeus Regeneration 138 M.A.E. και Pefkor M.A.E. προσδιορίστηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή με την μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method), που εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως περιγράφεται ανωτέρω. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία της επένδυσης της Εταιρείας στη θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις στην εύλογη αξία των ακινήτων των ανωτέρω θυγατρικών και κοινοπραξιών, εκτός των δικαιωμάτων χρήσης επί των ακινήτων της εταιρείας Rinascita A.E., και της εταιρείας Piraeus Tower A.E. που εμφανίζονται σε επόμενο πίνακα.

Τιμές πώλησης / εκμίσθωσης ανά τμ		Μεταβολή στο κόστος κατασκευής ανά τμ		Μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης		Συντελεστής προεξόφλησης (discount rate)	Μέθοδος
+ 5%	- 5%	+ 5%	- 5%	+ 0,5%	- 0,5%		
Υψηλότερη	Χαμηλότερη	Χαμηλότερη	Υψηλότερη	Χαμηλότερη	Υψηλότερη		
19.209.000	18.873.000	18.189.000	18.250.000	10.327.000	10.815.000	10,30% - 14%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual method)

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Για την αποτίμηση των δικαιωμάτων χρήσης επί ακινήτων της Piraeus Tower A.E. και της Rinascita A.E. χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) και η μέθοδος Εισοδήματος με βάση τη μέθοδο των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Income Approach based on the Discounted Cash Flow Method) αντίστοιχα. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία της επένδυσης της Εταιρείας στη θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις στην εύλογη αξία των ακινήτων των ανωτέρω εταιρειών.

Μεταβολή στο προεξοφλητικό επιτόκιο		Προεξοφλητικό επιτόκιο (discount rate)	Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Income Approach based on the Discounted Cash Flow Method)
+ 0,25% Χαμηλότερη	- 0,25% Υψηλότερη		
1.242.000	1.329.000	8%-8,5%	

Για την αποτίμηση των ακινήτων της Random M.A.E. χρησιμοποιήθηκε επίσης η μέθοδος των Εισοδήματος με βάση την Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Income Method – Direct Capitalization Method). Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία της επένδυσης της Εταιρείας στη θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για την αποτίμηση στην εύλογη αξία των ακινήτων της ανωτέρω θυγατρικής εταιρείας.

Μεταβολή στο ARY	
+ 0,25% Χαμηλότερη	- 0,25% Υψηλότερη
346.000	368.000

Για την αποτίμηση των ακινήτων της Piraeus Regeneration 138 M.A.E. χρησιμοποιήθηκε συνδυασμός μεθόδων και πιο συγκεκριμένα οι μέθοδοι Market Approach, Income Approach – Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για την αποτίμηση στην εύλογη αξία των ακινήτων της ανωτέρω θυγατρικής εταιρείας:

Μεταβολή στο ADR (κατά τον 1ο χρόνο λειτουργίας)		Μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης		Συντελεστής προεξόφλησης (Discount rate)	Μέθοδος
+ 10% Υψηλότερη	- 10% Χαμηλότερη	+ 0,5% Χαμηλότερη	- 0,5% Υψηλότερη		
1.212.000	1.212.000	128.000	134.000	10,9%	Market Approach, Income Approach – Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η κίνηση των επενδύσεων της Εταιρείας σε θυγατρικές, που ταξινομούνται ως «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων», αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

	Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	7.179.944	3.857.447
Ίδρυση θυγατρικής εταιρείας	-	1.000
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	1.400.000	260.000
Μειώσεις (Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	(740.000)	-
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	(424.016)	3.061.498
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	7.415.928	7.179.944

Για την αποτίμηση στην εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών που ταξινομούνται ως «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων», η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού τους («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, επηρεάζεται ουσιωδώς από την αποτίμηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων τους.

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων των θυγατρικών Terra Attiva M.A.E. και Perdim M.A.E. που ταξινομείται ως «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων», προσδιορίστηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή με την μέθοδο των Συγκριτικών στοιχείων (Comparative Method), που εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως περιγράφεται ανωτέρω. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία των επενδύσεων στις θυγατρικές εταιρείες Terra Attiva M.A.E. και Perdim M.A.E. αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για την αποτίμηση στην εύλογη αξία των ακινήτων τους.

Τιμές πώλησης / εκμίσθωσης ανά τμ +/-10%		Μέθοδος
Υψηλότερη	Χαμηλότερη	
264.000	264.000	Συγκριτικών στοιχείων (comparative method)

Για την αποτίμηση των δικαιωμάτων χρήσης επί ακινήτων της Lavax M.A.E. χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method). Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία της επένδυσης της Εταιρείας στη θυγατρική εταιρεία Lavax M.A.E. αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις στην εύλογη αξία των ακινήτων των ανωτέρω εταιρειών.

Μεταβολή στο IRR		Συντελεστής Προεξόφλησης (Discount rate)	Μέθοδος
+ 0,5%	- 0,5%		
Χαμηλότερη	Υψηλότερη	11,75%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual method)
332.000	345.000		

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κατά την διάρκεια του α' εξαμήνου της χρήσης 2023 διενεργήθηκε η ακόλουθη αλλαγή στον Όμιλο σε σχέση με την προηγούμενη χρήση:

Την 19.05.2023, ο Όμιλος προέβη μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd στην πώληση του 100% της συμμετοχής στην θυγατρική εταιρεία Nea Peramos M.A.E. έναντι του τιμήματος των €3.412.413 και ο Όμιλος αναγνώρισε κέρδος από την πώληση ποσού €1.042.353 που καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος/(Ζημία) από πώληση επενδύσεων». Επιπλέον, ο Όμιλος αναγνώρισε κέρδος από την αναπροσαρμογή του επενδυτικού ακινήτου σε εύλογη αξία πριν την στιγμή της πώλησης ποσού €2.021.591 που περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρό Κέρδος/(Ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία».

6. Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθεται η κίνηση των επενδύσεων σε κοινοπραξίες για τον Όμιλο:

	Όμιλος	
	30.06.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	37.302.366	37.475.315
Μεταφορά από επενδύσεις σε θυγατρικές	-	3.908.332
Προσθήκες	-	6.261.355
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξίας/Αγορά	3.640.000	7.069.673
Επιστροφή αποθεματικού υπέρ το άρτιο	-	(4.377.230)
Μερίσματα	-	(4.920.500)
Μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	900.007	(217.943)
Μειώσεις	-	(7.896.636)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	41.842.372	37.302.366

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται τα στοιχεία των επενδύσεων του Ομίλου σε κοινοπραξίες, των οποίων τα οικονομικά στοιχεία ενσωματώνονται στις ενοποιημένες ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις με την μέθοδο της Καθαρής Θέσης:

Όνομα	Χώρα κύριας εγκατάστασης & σύστασης	Ποσοστό συμμετοχής		Λογιστική αξία	
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
CANTE HOLDINGS LTD	Κύπρος	65%	65%	20.110.748	16.824.819
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΧΑΝΙΩΝ Α.Ε.	Ελλάδα	60%	60%	2.598.105	2.404.506
YITC EUROPEAN TRADING LTD	Κύπρος	20%	20%	-	-
3V Α.Ε.	Ελλάδα	57%	57%	10.658.616	10.031.729
OURANIA Α.Ε.	Ελλάδα	65%	65%	4.597.937	4.150.997
IQ KARELA Α.Ε.	Ελλάδα	60%	60%	3.876.967	3.890.315
P and E Α.Ε.	Ελλάδα	75%	75%	-	-

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η κοινοπραξία Cante Holdings Ltd, στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd, αποτελεί όμιλο εταιρειών που περιλαμβάνει την μητρική εταιρεία Cante Holdings Ltd, τις θυγατρικές Stivaleous Holdings Ltd και Emid Holdings Ltd και τις κοινοπραξίες Rinascita A.E. και Piraeus Tower A.E.

Η κοινοπραξία YITC European Trading Ltd, στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd, αποτελεί όμιλο εταιρειών που περιλαμβάνει την μητρική εταιρεία YITC European Trading Ltd και την θυγατρική εταιρεία Evgenia Homes M.A.E..

Εντός του α' εξαμήνου 2023, ο Όμιλος συμμετείχε μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κοινοπραξίας Cante Holdings Ltd ποσού €3.640.000.

Το μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) από επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης του Ομίλου κατά την διάρκεια της περιόδου από 1 Ιανουαρίου 2023 έως 30 Ιουνίου 2023 περιλαμβάνει τα εξής:

- Μερίδιο ζημιάς του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία Cante Holdings Ltd ποσού €354.071 για την περίοδο από 01.01.2023 έως 30.06.2023.
- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία Επενδυτική Χανίων Α.Ε. ποσού €193.599 για την περίοδο από 01.01.2023 έως 30.06.2023.
- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία 3V Α.Ε. ποσού €626.887 για την περίοδο από 01.01.2023 έως 30.06.2023.
- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία Ourania Α.Ε. ποσού €446.940 για την περίοδο από 01.01.2023 έως 30.06.2023.
- Μερίδιο ζημιάς του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία IQ Karela Α.Ε. ποσού €13.347 για την περίοδο από 01.01.2023 έως 30.06.2023.

Την 04.02.2023 η Εταιρεία συμφώνησε για την απόκτηση χαρτοφυλακίου ακινήτων (Project Skyline). Πιο συγκεκριμένα, υπεγράφη συμφωνία για την μεταβίβαση του 65% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας Skyline Real Estate Single Member S.A. («Skyline») από την Alpha Group Investments Ltd. του Ομίλου Alpha Bank (η «Πωλήτρια») στο επενδυτικό σχήμα «P and E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (ο «Επενδυτής»). Η μεταβίβαση των ανωτέρω μετοχών εκτιμάται ότι θα πραγματοποιηθεί εντός του 2023. Στον Επενδυτή μετέχουν σε ποσοστό 75% ο Όμιλος Dimand και σε ποσοστό 25% η PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ («Premia»). Το ακριβές τίμημα για τη συναλλαγή θα προσδιοριστεί κατά την μεταβίβαση των μετοχών της Skyline λαμβάνοντας υπ' όψιν την οικονομική θέση της Skyline κατά την ημερομηνία αυτή βάσει των ακινήτων που θα έχουν περιέλθει στην κυριότητά της. Σημειώνεται ότι:

(α) Η συνολική αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων συμφωνήθηκε στο ποσό των €437.676.000 περίπου.

(β) Στο πλαίσιο της συμφωνίας η Alpha Bank θα παράσχει στη Skyline μακροπρόθεσμη χρηματοδότηση ύψους έως €240.000.000.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

(γ) Το χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει 573 ακίνητα διαφόρων χρήσεων (γραφεία, εμπορικά καταστήματα, κατοικίες, βιομηχανικές εγκαταστάσεις/logistics, κλπ.), με συνολική μεικτή επιφάνεια περίπου 500.000 τ.μ., μεταξύ των οποίων το εμβληματικό συγκρότημα κτιρίων επί των οδών Αιόλου και Σοφοκλέους καθώς και το κτίριο επί της οδού Σταδίου και Κοραή.

Η εν λόγω συμφωνία αποτελεί την μεγαλύτερη μεταβίβαση χαρτοφυλακίου ακινήτων (αμιγώς) στον χώρο του ελληνικής κτηματαγοράς κατά τα τελευταία χρόνια, η δε Εταιρεία προσβλέπει στην ανάδειξη σημαντικών υπεραξιών από την εν μέρει αξιοποίηση και εκμετάλλευση και εν μέρει διάθεση αυτού του χαρτοφυλακίου.

7. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνώρισαν τα παρακάτω ποσά για αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος κατά τις ημερομηνίες αναφοράς.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(5.107.451)	(3.524.109)	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	432.910	424.664	432.788	424.583
Αναβαλλόμενη φορολογία (καθαρή)	(4.674.541)	(3.099.445)	432.788	424.583

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης		(3.099.445)	(1.298.634)	424.583	839.505
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	20	(2.019.847)	(2.656.517)	8.205	(412.975)
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	(1.947)	-	(1.947)
Πώληση εταιρειών		444.750	857.655	-	-
Υπόλοιπο τέλους		(4.674.541)	(3.099.445)	432.788	424.583

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την 30.06.2023, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής είναι οι παρακάτω:

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Όμιλος

	Επενδύσεις σε ακίνητα	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Δανεισμός	Φορολογικές Ζημιές	Σύνολο
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2022	15.687	43.367	170.714	659.291	889.058
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(15.687)	8.957	(170.714)	(285.003)	(462.447)
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	(1.947)	-	-	(1.947)
31 Δεκεμβρίου 2022	-	50.377	-	374.288	424.664
1 Ιανουαρίου 2023	-	50.377	-	374.288	424.664
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	-	8.245	-	-	8.245
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-	-
30 Ιουνίου 2023	-	58.622	-	374.288	432.910

Εταιρεία

	Επενδύσεις σε ακίνητα	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Δανεισμός	Φορολογικές Ζημιές	Σύνολο
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2022	15.687	43.367	170.714	659.291	889.058
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(15.687)	8.876	(170.714)	(285.003)	(462.528)
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	(1.947)	-	-	(1.947)
31 Δεκεμβρίου 2022	-	50.296	-	374.288	424.583
1 Ιανουαρίου 2023	-	50.296	-	374.288	424.583
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	-	8.205	-	-	8.205
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-	-
30 Ιουνίου 2023	-	58.501	-	374.288	432.788

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις				
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	432.910	424.664	432.788	424.583
Ανακτήσιμες εντός 12 μηνών	-	-	-	-
	432.910	424.664	432.788	424.583

Σύμφωνα με το άρθρο 58 του Κ.Φ.Ε (ν. 4172/2013, Α' 167) όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 120 του ν.4799/2021 ορίζεται ότι τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2023 φορολογούνται με φορολογικό συντελεστή 22%. Ο συντελεστής φορολόγησης ανερχόταν και την προηγούμενη χρήση σε 22%.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνώρισαν αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών της Εταιρείας συνολικού ύψους €1.701.305, καθώς θεωρούν πως είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι επαρκή προκειμένου να χρησιμοποιηθεί η εν λόγω αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση. Οι φορολογικές ζημιές της Εταιρείας για τις οποίες αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση δύνανται να χρησιμοποιηθούν κατά το ποσό των €164.107 έως και την χρήση 2024, κατά το ποσό των €1.259.505 έως και την χρήση 2025 και κατά το ποσό των €277.693 έως και την χρήση 2026. Ο Όμιλος δεν αναγνώρισε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση, επί μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών της Εταιρείας και των υπόλοιπων εταιρειών του Ομίλου συνολικού ύψους €10.650.213 και €5.725.872, αντίστοιχα, καθώς αξιολόγησε πως δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης του ΔΛΠ 12.

Επιπλέον, ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση, επί εκπιπτόμενης προσωρινής διαφοράς συνολικού ύψους €871.470, αναφορικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας και των θυγατρικών εταιρειών Terra Attiva M.A.E. και Αγχίαλος Ακίνητα M.A.E., καθώς έχει αξιολογήσει πως δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης.

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Όμιλος

	Επενδύσεις σε ακίνητα	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	Δανεισμός	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2022	(2.138.139)	(49.554)	-	(2.187.693)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(2.159.364)	(3.850)	(30.856)	(2.194.070)
Πώληση εταιρειών	857.655	-	-	857.655
31 Δεκεμβρίου 2022	(3.439.848)	(53.404)	(30.856)	(3.524.108)
1 Ιανουαρίου 2023	(3.439.848)	(53.404)	(30.856)	(3.524.108)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(2.028.092)	-	-	(2.028.092)
Πώληση εταιρειών	444.750	-	-	444.750
30 Ιουνίου 2023	(5.023.191)	(53.404)	(30.856)	(5.107.451)

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εταιρεία

	Επενδύσεις σε ακίνητα	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	Δανεισμός	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2022	-	(49.554)	-	(49.554)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	-	49.554	-	49.554
31 Δεκεμβρίου 2022	-	-	-	-
1 Ιανουαρίου 2023	-	-	-	-
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	-	-	-	-
30 Ιουνίου 2023	-	-	-	-

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις				
Πληρωτέες μετά από 12 μήνες	(5.107.451)	(3.524.108)	-	-
Πληρωτέες εντός 12 μηνών	-	-	-	-
	(5.107.451)	(3.524.108)	-	-

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση, επί εκπιπτόμενης προσωρινής διαφοράς συνολικού ύψους €919.055 αναφορικά με τις επενδύσεις της σε θυγατρικές εταιρείες που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, καθώς η Διοίκηση αξιολόγησε πως δεν θα προκύψει στο μέλλον σχετικός φόρος εισοδήματος.

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση, επί φορολογητέας προσωρινής διαφοράς συνολικού ύψους €49.179.851, αναφορικά με την επένδυση στην θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd, καθώς η Διοίκηση αξιολόγησε πως δεν θα προκύψει στο μέλλον σχετικός φόρος εισοδήματος.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Πελάτες - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών	1.045.972	1.976.092	1.032.539	1.974.152
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(100.004)	(100.004)	(100.004)	(100.004)
Πελάτες - συνδεδεμένα μέρη	3.497.208	1.701.265	4.713.380	2.573.085
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(63.651)	(63.651)	(128.218)	(128.218)
Υπόλοιπο πελατών μετά την πρόβλεψη απομείωσης	4.379.525	3.513.702	5.517.697	4.319.015
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών	712.811	214.650	658.093	204.000
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(6.084)	(6.084)	(6.084)	(6.084)
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα - συνδεδεμένα μέρη	298.053	577.313	700.963	848.513
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(14)	(14)	(21)	(21)
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων μετά την πρόβλεψη απομείωσης	1.004.765	785.866	1.352.952	1.046.409
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις	173.495	172.367	421.847	452.777
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	3.920.066	47.289	193.209	54.322
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	153.862	153.488	23.014.522	24.131.601
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(5)	(5)	(11)	(11)
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και δανείων σε συνδεδεμένα μέρη μετά την πρόβλεψη απομείωσης	4.247.418	373.139	23.629.567	24.638.689
Εγγυήσεις	1.463.579	244.797	1.270.411	63.029
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών	24.918	27.166	24.918	27.166
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (φόρους κλπ)	265.691	345.129	169.666	138.326
Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ,ΕΝΦΙΑ κλπ)	3.477.109	2.481.300	6.098	96.690
Έξοδα επομένων χρήσεων	852.280	423.901	36.000	65.420
Προκαταβολές σε προμηθευτές	4.393.647	16.657.668	7.450	156.688
Λοιπές απαιτήσεις	553.760	10.039.750	36.517	20.248
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	262.308	2.141.480	-	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(1.981)	(1.981)	(1.981)	(1.981)
Σύνολο	20.923.023	37.031.918	32.049.295	30.569.701
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	2.023.318	2.703.292	24.605.399	24.182.209
Κυκλοφορούν ενεργητικό	18.899.705	34.328.626	7.443.896	6.387.491

Οι «Λοιπές απαιτήσεις από Συνδεδεμένα μέρη» του Ομίλου την 30.06.2023 στον ανωτέρω πίνακα περιλαμβάνουν ποσό €3.904.000 που έχει δοθεί σε κοινοπραξίες προορισμένο για αύξηση του μετοχικού τους κεφαλαίου, αντίστοιχα η Εταιρεία έχει χορηγήσει ποσό €185.010 σε θυγατρικές εταιρείες προορισμένο για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

Για τα δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη, βλέπετε σημείωση 24.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι «Προκαταβολές σε προμηθευτές» του Ομίλου την 30.06.2023 περιλαμβάνουν κυρίως ποσό €727.527 που αφορά προκαταβολές που έχουν καταβληθεί από τις θυγατρικές εταιρείες Alkanor M.A.E. (€100.000), Filma Estate M.A.E. (€337.527) και Dramar M.A.E. (€290.000) στο πλαίσιο της υπογραφής προσυμφώνων/ιδιωτικών συμφωνητικών αγοράς επενδυτικών ακινήτων. Τα οριστικά συμβόλαια αναμένονται να υπογραφούν εντός του β' εξαμήνου 2023. Επίσης, στο εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνονται και προκαταβολές σε προμηθευτές ποσού €3.516.647 που προέρχονται κυρίως από τις θυγατρικές εταιρείες Αγχίαλος Ακίνητα M.A.E. (€1.574.362), Insingio M.A.E. (1.550.347) και Alkanor M.A.E. (€322.093).

Τα «Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία» την 30.06.2023 περιλαμβάνουν δαπάνες που έχουν πραγματοποιήσει οι θυγατρικές εταιρείες Dramar M.A.E., και Filma Estate M.A.E. (για το υπολειπόμενο 25% του επενδυτικού ακινήτου) οι οποίες απαιτούνται για την ομαλή εξέλιξη της διαδικασίας απόκτησης και ανάπτυξης των επενδυτικών ακινήτων, οι οποίες διενεργήθηκαν στο α' εξάμηνο της χρήσης 2023 και στη χρήση 2022. Με την αγορά των ακινήτων, το ποσό που περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία» θα μεταφερθεί στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα» προσauζάνοντας το κόστος κτήσης των εν λόγω ακινήτων. Το αντίστοιχο ποσό των λοιπών μη κυκλοφορούντων κατά την 31.12.2022 και κατά την 31.12.2021 που μεταφέρθηκε στα επενδυτικά ακίνητα εντός του α' εξαμήνου της χρήσης 2023 και της χρήσης 2022 ανέρχεται σε ποσό €2.001.805 και €51.053, αντίστοιχα, βλέπετε σχετικά σημείωση 4.

Οι «Εγγυήσεις» του Ομίλου την 30.06.2023 στον ανωτέρω πίνακα περιλαμβάνουν εγγυήσεις στο πλαίσιο μισθώσεων και λοιπές εγγυήσεις ποσού €261.580 και εγγύηση που έχει χορηγηθεί από την Εταιρεία στο πλαίσιο του ομολογιακού δανείου με την «Εθνική Ασφαλιστική» ποσού €1.200.000, βλέπετε σχετικά σημείωση 11.

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Ταμείο	5.747	6.122	1.285	2.149
Τραπεζικές καταθέσεις	14.238.660	9.993.530	1.537.388	2.003.410
Προθεσμιακές καταθέσεις	8.202.120	-	1.202.120	-
Σύνολο	22.446.528	9.999.652	2.740.794	2.005.558

Στις τραπεζικές καταθέσεις δεν υφίστανται καταθέσεις σε ξένο νόμισμα. Η θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd διακρατά ταμειακά διαθέσιμα ύψους €5.459.890.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

10. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αναλύεται ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό ίδιων μετοχών	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2022	20.237	607.110	-	-	607.110
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	18.660.063	326.905	92.158.255	-	92.485.160
31 Δεκεμβρίου 2022	18.680.300	934.015	92.158.255	-	93.092.270
1 Ιανουαρίου 2023	18.680.300	934.015	92.158.255	-	93.092.270
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	-
Απόκτηση Ίδιων μετοχών	-	-	-	(1.984.661)	(1.984.661)
30 Ιουνίου 2023	18.680.300	934.015	92.158.255	(1.984.661)	91.107.609

Το σύνολο των εκδοθεισών κοινών μετοχών είναι δέκα οχτώ εκατομμύρια εξακόσιες ογδόντα χιλιάδες τριακόσιες (18.680.300) μετοχές με ονομαστική αξία €0,05 ανά μετοχή.

Την 06.07.2022, πραγματοποιήθηκε η έναρξη της διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρείας στην ρυθμιζόμενη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, ύστερα από την επιτυχή δημόσια προσφορά που ολοκληρώθηκε την 01.07.2022. Κατόπιν της ως άνω εταιρικής μεταβολής, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ολοσχερώς καταβεβλημένο ανέρχεται στο ποσό των εννιακοσίων τριάντα τεσσάρων χιλιάδων και δεκαπέντε ευρώ (€934.015), διαιρούμενο σε δεκαοκτώ εκατομμύρια εξακόσιες ογδόντα χιλιάδες τριακόσιες (18.680.300), κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής €0,05.

Με την από 07.09.2022 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η δωρεάν διάθεση ιδίων μετοχών της Εταιρείας σε αναγνώριση της προσφοράς των μελών Διοικητικού Συμβουλίου και του προσωπικού της Εταιρείας, καθώς και των προσώπων που παρέχουν τις υπηρεσίες τους σε σταθερή βάση, για την επιτυχή Δημόσια Προσφορά και την εισαγωγή των μετοχών στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η αγορά των ιδίων μετοχών ξεκίνησε και ολοκληρώθηκε το α' εξάμηνο του 2023. Η Εταιρεία απέκτησε συνολικά 150.000 ίδιες μετοχές που αντιπροσωπεύουν ποσοστό 0,8030% επί του συνολικού κεφαλαίου της Εταιρείας, με μέση τιμή κτήσης €13,1875 ανά μετοχή (σύμφωνα με τους εγκεκριμένους όρους από την ως άνω τακτική γενική συνέλευση). Σημειώνεται ότι με την από 22.06.2023 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας τροποποιήθηκαν οι όροι δωρεάν διάθεσης των Ίδιων μετοχών. Πιο συγκεκριμένα αποφασίστηκε η τροποποίηση της προθεσμίας εντός της οποίας θα ολοκληρωθεί η διάθεση των ιδίων μετοχών, με απώτατη ημερομηνία την 30.06.2024, ενώ επίσης αποφασίστηκε πως οι ίδιες μετοχές που δε θα διατεθούν σύμφωνα με το υφιστάμενο Πρόγραμμα Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών, για οποιονδήποτε λόγο, να διατεθούν για οποιονδήποτε σκοπό και χρήση που επιτρέπεται από την κείμενη νομοθεσία. Τα έξοδα για την αγορά των Ίδιων μετοχών ανήλθαν σε €6.529 και περιλαμβάνονται στο Αποθεματικό Ίδιων μετοχών του ανωτέρω πίνακα.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

11. Δανεισμός

Ο δανεισμός του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Ομολογιακά δάνεια	31.061.571	18.110.615	10.206.027	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	1.814.257	1.853.806	397.159	474.571
Σύνολο Μακροπρόθεσμου δανεισμού	32.875.829	19.964.421	10.603.187	474.571
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός				
Τραπεζικές υπεραναλήψεις	13.687.096	14.375.491	5.397.096	6.035.511
Ομολογιακά δάνεια	11.024.337	11.048.890	-	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	548.096	379.043	314.161	254.704
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου δανεισμού	25.259.530	25.803.424	5.711.257	6.290.215
Σύνολο δανεισμού	58.135.358	45.767.845	16.314.444	6.764.786

Την 20.05.2021, η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη σύμβασης δανείου μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Alpha Τράπεζα Α.Ε. ποσού έως €1.000.000, κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3M+ 3,6%, το οποίο κατά την 30.06.2023 έχει αναληφθεί στο σύνολο του.

Την 15.06.2021, η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη σύμβασης δανείου μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Τράπεζα Optima Bank Α.Ε. ποσού έως €1.000.000, κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3M+ 3,25%, το οποίο κατά την 30.06.2023 έχει αναληφθεί στο σύνολό του.

Την 10.07.2020, η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη σύμβασης δανείου μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. όπως τροποποιήθηκε την 27.07.2022, με όριο έως €3.000.000 και επιτόκιο Euribor 6M+ 4%. Κατά την 30.06.2023 έχει αναληφθεί ποσό €2.350.000.

Την 30.11.2022, η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη σύμβασης δανείου μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Τράπεζα Αττικής Α.Ε. ποσού έως €1.000.000, κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3M+ 3,25%. Το δάνειο την 30.06.2023 έχει αναληφθεί στο σύνολό του.

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής εταιρείας Alkanor Μ.Α.Ε., στις 22.12.2021, προχώρησε σε σύμβαση Κοινού Ομολογιακού δανείου με ομολογιούχο την Alpha Bank Α.Ε. ποσού έως €11.000.000, το οποίο την 30.06.2023 έχει αναληφθεί εις ολόκληρο. Η αποπληρωμή του σύμφωνα με τους όρους του Κοινού Ομολογιακού Δανείου αναμενόταν να πραγματοποιηθεί εντός του β' εξαμήνου του 2023 και για το λόγο αυτό ταξινομείται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις. Σημειώνεται πως με την από 29.06.2023 πρόσθετη πράξη η διάρκεια του δανείου παρατάθηκε έως την 30.09.2023. Σκοπός του δανείου ήταν η χρηματοδότηση μέρους του κόστους απόκτησης του ακινήτου της Alkanor Μ.Α.Ε. και πρόκειται να αναχρηματοδοτηθεί το αργότερο έως την ημερομηνία λήξης του από έτερο Ομολογιακό

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Δάνειο της πλαίσιο της ευρύτερης χρηματοδότησης του έργου (ανακαίνιση-ανακατασκευή του ακινήτου πρώην MINION). Η θυγατρική εταιρεία κατέβαλλε για έξοδα έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού δανείου ποσό €119.000 τη χρήση 2021. Το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3M+2,9%. Οι εξασφαλίσεις του εν λόγω δανείου περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων εγγραφή προσημείωσης υποθήκης επί του ακινήτου της Alkanor M.A.E. ποσού €14.300.000 και ενέχυρο επί του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Alkanor M.A.E.. Προς τον σκοπό κάλυψης αναγκών κεφαλαίου κίνησης η θυγατρική εταιρεία Alkanor M.A.E. στις 10.11.2022 προχώρησε σε σύμβαση δανείου μέσω ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού ύψους €2.000.000, το οποίο μέχρι την 30.06.2023 έχει αναληφθεί στο σύνολό του.

Οι τραπεζικές υπεραναλήψεις του Ομίλου περιλαμβάνουν επιπλέον σύμβαση δανείου μέσω ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού της θυγατρικής εταιρείας Random M.A.E. με την Τράπεζα Alpha Bank A.E., ποσού έως €3.820.000, κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3M+3,4%, από το οποίο κατά την 30.06.2023 έχει αναληφθεί ποσό €3.790.000. Οι εξασφαλίσεις του εν λόγω δανείου περιλαμβάνουν την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης επί του ακινήτου της εταιρείας Random M.A.E. ποσού €4.584.000 και ενέχυρο επί του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου της.

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής εταιρείας Piraeus Regeneration 138 M.A.E., την 01.04.2022 προχώρησε σε σύμβαση δανείου μέσω ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού από την Τράπεζα Optima Bank A.E. ποσού έως €500.000, κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3M+3,3%, από το οποίο κατά την 30.06.2023 έχει αναληφθεί στο σύνολο του. Προς εξασφάλιση του δανείου ενεχυριάσθηκαν στο σύνολό τους οι μετοχές της θυγατρικής εταιρείας Piraeus Regeneration 138 M.A.E..

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής εταιρείας Καλλιγά Estate M.A.E., την 01.04.2022 προχώρησε σε σύμβαση δανείου μέσω ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού από την Τράπεζα Optima Bank A.E. ποσού έως €2.000.000, κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3M+3,3%, από το οποίο κατά την 30.06.2023 έχει αναληφθεί στο σύνολο του. Προς εξασφάλιση του δανείου ενεχυριάσθηκαν στο σύνολό τους οι μετοχές της θυγατρικής εταιρείας Καλλιγά Estate M.A.E..

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής εταιρείας Insignio M.A.E., την 01.04.2022 προχώρησε σε σύμβαση δανείου μέσω ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού από την Τράπεζα Eurobank A.E. ποσού έως €16.500.000 ως ενδιάμεση χρηματοδότηση, κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3M+2,7%. Την 14.07.2022 υπεγράφη με την Τράπεζα Eurobank A.E. σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου ποσού έως €48.500.000 με σκοπό α) την αποπληρωμή ενδιάμεσης χρηματοδότησης μέσω ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού ποσού έως €16.500.000 που χρησιμοποιήθηκε κατά το ποσό των €14.000.000 για την αγορά οικοπέδου επί των οδών Διονύσου και Βλαχερνών και της Λεωφόρου Κηφισίας στο Μαρούσι, και β) την μερική χρηματοδότηση της κατασκευής του ακινήτου. Το κοινό ομολογιακό δάνειο έχει ημερομηνία λήξης την 31.12.2029 και φέρει επιτόκιο Euribor 3M+2,7% κατά την περίοδο κατασκευής και Euribor 3M+2,5% κατά την περίοδο της λειτουργίας. Κατά την 30.06.2023 έχει αναληφθεί από το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο ποσό €20.830.000. Για την εξασφάλιση του εν λόγω ομολογιακού δανείου έχει μεταξύ άλλων εγγραφεί προσημείωση υποθήκης επί του ακινήτου ποσού €63.050.000.

Την 11.04.2022, η θυγατρική εταιρεία του ομίλου Μποζόνιο M.A.E. σύναψε Σύμβαση Χορήγησης Πίστωσης σε Ανοικτό Αλληλόχρεο Λογαριασμό ύψους έως €3.090.430 με την Optima Bank A.E, μέσω του

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

οποίου εξέδωσε την 13.04.2022 δύο Εγγυητικές Επιστολές €1.272.530 και €1.817.900 αντίστοιχα, προς την Ρυθμιστική Αρχή Ενέργειας. Οι δύο Εγγυητικές Επιστολές εκδόθηκαν στο πλαίσιο αίτησης χορήγησης Βεβαίωσης Παραγωγού Ενέργειας της Μποζόνιο Μ.Α.Ε. από δύο φωτοβολταϊκούς σταθμούς στη Χαλκιδική και στη Δράμα, με σκοπό την διασφάλιση της εμπρόθεσμης εκπλήρωσης από την Μποζόνιο Μ.Α.Ε. της υποχρέωσης της για υποβολή πλήρους αιτήματος χορήγησης οριστικής προσφοράς σύνδεσης στον αρμόδιο διαχειριστή ενέργειας. Εντός του πρώτου τριμήνου 2023, πραγματοποιήθηκε η επιστροφή των ανωτέρω εγγυητικών επιστολών που είχαν χορηγηθεί στη Ρυθμιστική Αρχή Ενέργειας καθώς ολοκληρώθηκε η έκδοση της άδειας παραγωγού ηλεκτρικής ενέργειας. Στην συνέχεια, η θυγατρική εταιρεία Μποζόνιο Μ.Α.Ε. εξέδωσε την 10.01.2023 δύο εγγυητικές επιστολές ποσού €600.012 και €818.610, αντίστοιχα, προς τον ΑΔΜΗΕ ως εγγύηση για την ενεργοποίηση της σύνδεσης ηλεκτρικής ενέργειας μέσω φωτοβολταϊκού πάρκου και οι ανωτέρω εγγυητικές επιστολές ισχύουν έως 10.01.2025. Προς εξασφάλιση του δανείου ενεχυριάσθηκαν στο σύνολό τους οι μετοχές της θυγατρικής εταιρείας Μποζόνιο Μ.Α.Ε..

Στο πλαίσιο της ευρύτερης συνεργασίας, την 28.03.2023 εκδόθηκε Κοινό Ομολογιακό Δάνειο με ομολογιούχο την ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ (ΕΘΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ) και εκδότη την Εταιρεία, ποσού έως €10.000.000 διάρκειας 3 ετών και σταθερού επιτοκίου 8% με σκοπό την κάλυψη αναγκών σε κεφάλαιο κίνησης ή/και του επενδυτικού προγράμματος του εκδότη. Κατά την 30.06.2023 έχει αναληφθεί στο σύνολο του το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο. Για την εξασφάλιση του εν λόγω ομολογιακού δανείου έχει χορηγηθεί εγγύηση ποσού €1.200.000.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις της Εταιρείας αφορούν μίσθωση χώρων γραφείων, καθώς και μισθώσεις αυτοκινήτων. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις του Ομίλου, αφορούν επιπλέον μίσθωση οικοπέδου στην Χαλκιδική με την προοπτική ανάπτυξης φωτοβολταϊκού πάρκου της εταιρείας Μποζόνιο Μ.Α.Ε., μίσθωση αποθήκης της εταιρείας Hub 204 Μ.Α.Ε. καθώς και μίσθωση κτιρίου 4 ορόφων που πραγματοποίησε η θυγατρική εταιρεία Lavax Μ.Α.Ε. στο Δήμο Αθηναίων.

Κατά την διάρκεια της περιόδου από 01.01.2023 έως 30.06.2023 και κατά την χρήση 2022 δεν υπήρχαν μισθώσεις υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας. Δεν υπάρχουν δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς.

Για το χρηματοοικονομικό έξοδο που αναγνωρίστηκε κατά την διάρκεια του α' εξαμήνου της χρήσης 2023 και της αντίστοιχης περιόδου της χρήσης 2022, βλέπετε σχετικά σημείωση 19.

Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις το α' εξάμηνο του 2023 ανήλθε σε ποσό €142.029 (2022: €116.276) για την Εταιρεία και €209.068 (2022: €116.276) για τον Όμιλο.

Η ληκτότητα των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 30.06.2023 και την 31.12.2022 παρατίθεται στη σημείωση 3.1.γ.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας έναντι προμηθευτών και οι λοιπές υποχρεώσεις, έχουν ως εξής:

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Προμηθευτές		5.249.096	2.891.703	1.004.474	1.688.033
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	24	4.568.177	4.924.042	2.557.948	1.632.359
Εγγυήσεις		633.445	222.210	32.859	32.859
Επιταγές πληρωτέες		-	420.000	-	-
Οφειλόμενο τίμημα απόκτησης περιουσιακών στοιχείων		6.017.009	-	-	-
Δεδουλευμένα έξοδα		2.276.634	748.620	581.654	496.347
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη		1.192.435	1.007.307	288.451	866.863
Ασφαλιστικοί οργανισμοί		102.057	163.415	99.272	157.637
Έσοδα επομένων χρήσεων		30.357	55.426	30.000	54.522
Προκαταβολές πελατών		22.333.333	827	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις		16.163	38.325	15.574	37.963
Σύνολο		42.418.706	10.471.874	4.610.232	4.966.585

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμο μέρος	22.884.564	164.878	-	-
Βραχυπρόθεσμο μέρος	19.534.142	10.306.996	4.610.232	4.966.585
Σύνολο	42.418.706	10.471.874	4.610.232	4.966.585

Οι εγγυήσεις αφορούν κατά κύριο λόγο ληφθείσες εγγυήσεις καλής εκτέλεσης από εργολάβους αναφορικά με την κατασκευή κτιριακών έργων.

Ποσό €208.903 που περιλαμβάνεται στα «Ποσά οφειλόμενα σε Συνδεδεμένα μέρη» στον ανωτέρω πίνακα κατά την 30.06.2023 αφορά έσοδα επομένων χρήσεων από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης και παροχή υπηρεσιών συντήρησης σε κοινοπραξίες. Επίσης, στη συγκεκριμένη γραμμή περιλαμβάνεται ποσό €4.355.000 που καταβλήθηκε από την κοινοπραξία Cante Holdings Ltd στο πλαίσιο της απόφασης της εν λόγω κοινοπραξίας για μείωση μετοχικού κεφαλαίου. Δεδομένου ότι μέχρι την ημερομηνία αναφοράς δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία που απαιτείται (δικαστική απόφαση) το ποσό απεικονίζεται ως υποχρέωση σε συνδεδεμένα μέρη. Οι διαδικασίες αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός του β' εξαμήνου 2023.

Κατά την 30.06.2023, το «Οφειλόμενο τίμημα απόκτησης περιουσιακών στοιχείων» περιλαμβάνει το υπόλοιπο προς καταβολή σχετικά με την απόκτηση επενδυτικών ακινήτων των θυγατρικών IQ Athens M.A.E. και Pefkor M.A.E. ποσού €5.457.009 και ποσού €560.000, αντίστοιχα.

Την 22.02.2023 η θυγατρική Arcela Investments Limited, προχώρησε στην υπογραφή προσυμφώνου για την πώληση του συνόλου των μετοχών της 100% θυγατρικής κυπριακής εταιρείας Severdor Ltd. έναντι τιμήματος €74.444.444 (με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης, σε cash-free / debt free βάση). Η

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Θυγατρική Severdor Ltd αποτελεί τη μοναδική μέτοχο της Insignio M.A.E., ιδιοκτήτριας του οικοπέδου επί της Λεωφ. Κηφισίας 65 στο Μαρούσι, στο οποίο ήδη ανεγείρεται ένα εμβληματικό υπερσύγχρονο συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 32.329 τ.μ. (και συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 24.940 τ.μ.) σε δύο κτηριακούς όγκους, με βάση τις αρχές της αειφορίας και του βιοκλιματικού σχεδιασμού, δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στο φιλικό, ευέλικτο και δημιουργικό περιβάλλον εργασίας. Το συγκρότημα στοχεύει σε πιστοποίηση WELL και LEED στη βαθμίδα Gold, σύμφωνα με το διεθνώς αναγνωρισμένο σύστημα αξιολόγησης του αμερικανικού φορέα USGBC. Η οριστική πώληση των μετοχών θα λάβει χώρα αμέσως μετά την ολοκλήρωση της ανάπτυξης του συγκροτήματος γραφείων και την παράδοση αυτού προς χρήση σε μισθωτή. Κατά την 30.06.2023, η θυγατρική Arcela Investments Limited έχει λάβει από την αγοράστρια, προκαταβολή ποσού €22.333.333, το οποίο απεικονίζεται στη γραμμή «Προκαταβολές πελατών», για την πώληση των μετοχών της εταιρείας Severdor Ltd σύμφωνα με το ανωτέρω προσύμφωνο πώλησης.

13. Κύκλος εργασιών

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει των κύκλο εργασιών του Ομίλου και της Εταιρείας που προκύπτει από τις σημαντικότερες συμβάσεις με τους πελάτες.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	2.985.178	2.743.730	3.960.278	2.851.425
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	1.196.596	926.549	1.196.596	926.549
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	-	272.000	-	272.000
Λοιπά	89.001	118.001	-	49.000
Κύκλος εργασιών	4.270.775	4.060.280	5.156.874	4.098.974

Ο πίνακας που ακολουθεί παρουσιάζει μία ανάλυση του κύκλου εργασιών του Ομίλου και της Εταιρείας ανά πηγή εσόδου και με βάση τον τρόπο αναγνώρισης του εσόδου (σε βάθος χρόνου/ σε δεδομένη χρονική στιγμή).

	Όμιλος		Όμιλος	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
	Σε	Σε	Σε	Σε
	Σε βάθος χρόνου	δεδομένη χρονική στιγμή	Σε βάθος χρόνου	δεδομένη χρονική στιγμή
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	2.925.952	59.226	2.743.730	-
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	1.196.596	-	926.549	-
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	-	-	272.000	-
Λοιπά	89.001	-	118.001	-
Κύκλος εργασιών	4.211.549	59.226	4.060.280	-

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Εταιρεία		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως			
	30.06.2023		30.06.2022	
	Σε	Σε	Σε	
	Σε βάθος χρόνου	δεδομένη χρονική στιγμή	Σε βάθος χρόνου	δεδομένη χρονική στιγμή
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	3.898.052	62.226	2.851.425	-
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	1.196.596	-	926.549	-
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	-	-	272.000	-
Λοιπά	-	-	49.000	-
Κύκλος εργασιών	5.094.648	62.226	4.098.974	-

14. Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας

Οι φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας αποτελούνται αποκλειστικά από τον Ενιαίο Φόρο Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου. Κατά την 30.06.2023, οι φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας ανέρχονται για τον Όμιλο σε ποσό €523.529 (30.06.2022: €311.060) και για την Εταιρεία σε ποσό €852 (30.06.2022: €847). Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην απόκτηση επενδυτικών ακινήτων ή στην υπογραφή προσυμφώνων για την αγορά των επενδυτικών ακινήτων από τις θυγατρικές εταιρείες κατά τη χρήση 2022.

15. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Μισθοί και ημερομίσθια	1.618.273	1.322.835	1.559.888	1.261.025
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	354.818	301.939	343.801	290.410
Λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές	41.750	29.265	41.750	29.265
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά	91.962	13.104	91.778	13.104
Σύνολο	2.106.802	1.667.143	2.037.216	1.593.804

16. Κέρδος/(Ζημία) από πώληση επενδύσεων

Ο Όμιλος κατά το α' εξάμηνο του 2023 πραγματοποίησε κέρδη από την πώληση της επένδυσης της θυγατρικής εταιρείας Nea Peramos M.A.E. ύψους €1.042.353. Επίσης, εντός του α' εξαμήνου της χρήσης 2023 πραγματοποιήθηκε η τελική εκκαθάριση της πώλησης της κοινοπραξίας IQ Hub A.E. όπου προέκυψε για τον Όμιλο ζημία €12.766. Το αντίστοιχο διάστημα της χρήσης 2022, δεν είχε πραγματοποιηθεί κάποια πώληση επένδυσης.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

17. Λοιπά έσοδα

Τα λοιπά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2023	Από 01.01. έως 30.06.2022	Από 01.01. έως 30.06.2023	Από 01.01. έως 30.06.2022
Έσοδο από παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης	71.200	60.903	216.200	106.620
Έσοδο από μισθώσεις	60.380	33.735	-	-
Κέρδος/(Ζημιά) από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις	10.508	(16.137)	5.348	40.324
Λοιπά	45.090	405.942	44.304	494.255
Σύνολο	187.178	484.443	265.852	641.199

18. Λοιπά έξοδα

Τα λοιπά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2023	Από 01.01. έως 30.06.2022	Από 01.01. έως 30.06.2023	Από 01.01. έως 30.06.2022
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	81.259	127.719	9.612	5.925
Αμοιβές τρίτων	1.831.525	2.914.304	2.407.311	2.577.900
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	140.877	130.194	130.524	112.869
Συνδρομές	58.196	50.254	53.974	45.331
Έξοδα ταξιδιών	88.689	84.770	86.252	83.233
Φόροι – τέλη	51.351	90.504	29.301	46.755
Λοιπά	392.189	443.226	374.540	373.453
Σύνολο	2.644.086	3.840.971	3.091.514	3.245.466

Η γραμμή «Αμοιβές τρίτων» αποτελείται από τα εξής: α) αμοιβές τρίτων σχετικές με την παροχή υπηρεσιών συντήρησης, β) αμοιβές ορκωτών ελεγκτών, γ) αμοιβές για την λήψη νομικών υπηρεσιών και δ) λοιπές αμοιβές τρίτων σχετικές με την δραστηριότητα του Ομίλου και της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

19. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

Το χρηματοοικονομικό κόστος του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Έξοδα από τόκους				
Τόκοι τραπεζικών δανείων	404.998	32.866	196.793	32.362
Τόκοι μισθώσεων	70.858	64.744	22.509	23.246
Τόκοι ομολογιακών δανείων	206.027	-	206.027	-
Τόκοι δανείων από Συνδεδεμένα μέρη	24	-	3.556.954	-
Τόκοι προνομιούχων μετοχών	-	12.247	-	12.247
Έξοδα εγγυητικών επιστολών	97.747	577.824	5.497	523.180
Λοιπά	94.248	40.349	21.171	15.283
Χρηματοοικονομικό κόστος	873.878	4.284.984	451.997	4.163.272
Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων καταθέσεων	(50.925)	(214)	(2.237)	(5)
Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων δανείων	(169)	-	(167)	-
Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων από δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη	24	(373)	(882.960)	(931.563)
Έσοδο τόκων μισθώσεων	(6.881)	(8.526)	(15.414)	(18.227)
Χρηματοοικονομικό έσοδο	(58.348)	(12.362)	(900.778)	(949.795)
Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό	815.530	4.272.622	(448.781)	3.213.477

Η Εταιρεία και κατ' επέκταση ο Όμιλος προχώρησε την 04.07.2022 στην αποπληρωμή των δανειακών υποχρεώσεων της Tempus Holdings 71 Sarl και στην εξαγορά των προνομιούχων μετοχών με την χρήση μέρους των αντληθέντων κεφαλαίων της Δημόσιας Προσφοράς που πραγματοποιήθηκε για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στην ρυθμιζόμενη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Με την αποπληρωμή της δανειακής υποχρέωσης την 04.07.2022 δεν υφίστανται το α' εξάμηνο του 2023 χρηματοοικονομικό κόστος τόκων από δάνεια με συνδεδεμένα μέρη.

20. Φόρος εισοδήματος

Τα ποσά των φόρων που επιβάρυναν τα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας, έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Τρέχων φόρος εισοδήματος	24	20	-	-
Προσαρμογές για προηγούμενα έτη	4.000	-	-	-
Συνολικός τρέχων φόρος εισοδήματος	4.024	20	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	2.019.845	1.300.959	(8.205)	(463.178)
Σύνολο αναβαλλόμενου φόρου	2.019.845	1.300.959	(8.205)	(463.178)
Σύνολο	2.023.869	1.300.980	(8.205)	(463.178)

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σύμφωνα με το άρθρο 58 του Κ.Φ.Ε (ν. 4172/2013, Α' 167) όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 120 του ν.4799/2021 ορίζεται ότι τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2023 φορολογούνται με φορολογικό συντελεστή 22%. Ο συντελεστής φορολόγησης ανερχόταν και την προηγούμενη χρήση σε 22%.

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Κύπρο είναι 12,5% και στην Βουλγαρία 10%.

Για τη χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από τους νόμιμους ελεγκτές, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 για τις χρήσεις 2011-2013 και στις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 για τις χρήσεις 2014 και 2015. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια την υποβάλλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών.

Η Εταιρεία για τις χρήσεις 2013 έως και 2021 έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλεπόταν από τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 (χρήση 2013) και από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 (χρήσεις 2014 έως 2021) όπως ισχύει και εκδόθηκαν Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης. Για τη χρήση 2022, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των συνοπτικών ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της περιόδου 01.01-30.06.2023. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του ελέγχου.

Η θυγατρική εταιρεία Hub 204 Μ.Α.Ε., που ιδρύθηκε το 2018, έχει υπαχθεί για τις χρήσεις 2018 έως 2021 στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του ν. 4174/2013 όπως ισχύει και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης. Για τη χρήση 2022, έχει επίσης υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013. Ο σχετικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των συνοπτικών ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της περιόδου 01.01-30.06.2023. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του σχετικού ελέγχου.

Η θυγατρική εταιρεία Piraeus Regeneration 138 Μ.Α.Ε., που ιδρύθηκε το 2019, έχει υπαχθεί για τις χρήσεις 2019 έως 2021 στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013 όπως ισχύει και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης. Για τη χρήση 2022, έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013. Ο σχετικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

δημοσίευση των συνοπτικών ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της περιόδου 01.01-30.06.2023. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του σχετικού ελέγχου.

Η θυγατρική εταιρεία Random M.A.E που ιδρύθηκε το 2019 δεν έχει υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την χρήση 2019 ενώ η θυγατρική εταιρεία IQ Athens M.A.E. και η κοινοπραξία Ourania A.E. που ιδρύθηκαν το 2020 δεν έχουν υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την χρήση 2020, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013 καθόσον δεν είναι υποχρεωτικό και επομένως, οι συγκεκριμένες χρήσεις θεωρούνται ανέλεγκτες. Οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν μελλοντικά να διενεργήσουν φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο, εκτιμάται από τη Διοίκηση του Ομίλου ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου. Για την χρήση 2021, οι θυγατρικές εταιρείες RANDOM M.A.E και IQ Athens M.A.E. καθώς και η κοινοπραξία Ourania A.E. έχουν υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013 όπως ισχύει και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης. Για τη χρήση 2022, οι θυγατρικές εταιρείες Random M.A.E. και IQ Athens M.A.E. καθώς και η κοινοπραξία Ourania A.E. έχουν υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013. Ο σχετικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των συνοπτικών ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της περιόδου 01.01-30.06.2023. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του σχετικού ελέγχου.

Επίσης, οι θυγατρικές εταιρείες Perdim M.A.E., Προπέλα M.A.E., Μποζόνιο M.A.E. και Terra Attiva M.A.E. δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2010-2016, χρήσεις οι οποίες πλέον θεωρούνται παραγραφείσες. Επίσης, δεν έχουν ελεγχθεί για τις χρήσεις 2017-2019. Οι συγκεκριμένες θυγατρικές εταιρείες δεν έχουν υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του ν. 4174/2013 για τις χρήσεις 2017-2019 καθόσον δεν είναι υποχρεωτικό να υπαχθούν στον ανωτέρω έλεγχο και επομένως θεωρούνται ανέλεγκτες. Η θυγατρική εταιρεία Perdim M.A.E για τις χρήσεις 2020 και 2021 έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013 και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης. Αντίθετα, η εταιρεία Προπέλα M.A.E. δεν έχει υπαχθεί σε έλεγχο για τις χρήσεις 2020 έως 2022. Αντίστοιχα, οι θυγατρικές εταιρείες Μποζόνιο M.A.E., Terra Attiva M.A.E. και Perdim M.A.E., για την χρήση 2021 έχουν υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013, όπου και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης. Οι θυγατρικές εταιρείες Μποζόνιο M.A.E., Terra Attiva M.A.E. και Perdim M.A.E., για την χρήση 2022 έχουν υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013. Ο σχετικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των συνοπτικών ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της περιόδου 01.01-30.06.2023. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του σχετικού ελέγχου.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι θυγατρικές εταιρείες Dramar M.A.E. και Pefkor M.A.E. που ιδρύθηκαν την χρήση 2021 δεν έχουν υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για τις χρήσεις 2021 και 2022, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013 και επομένως, οι συγκεκριμένες χρήσεις θεωρούνται ανέλεγκτες. Οι θυγατρικές εταιρείες Alkanor M.A.E., Lavax M.A.E., και Filma Estate M.A.E. για τη χρήση 2021 δεν έχουν υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Λογιστών και οι συγκεκριμένες χρήσεις θεωρούνται ανέλεγκτες. Για τη χρήση 2022, οι θυγατρικές εταιρείες Alkanor M.A.E, Lavax M.A.E, και Filma Estate M.A.E. έχουν υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013. Ο σχετικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των συνοπτικών ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της περιόδου 01.01-30.06.2023. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του σχετικού ελέγχου. Οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν μελλοντικά να διενεργήσουν φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο, εκτιμάται από τη Διοίκηση του Ομίλου ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν καμία επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Η κοινοπραξία IQ Karela A.E. που ιδρύθηκε την χρήση 2021 έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013 και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης. Για τη χρήση 2022, έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013. Ο σχετικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των συνοπτικών ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της περιόδου 01.01-30.06.2023. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του σχετικού ελέγχου.

Η θυγατρική εταιρεία Bridged T E.Π.Ε. δεν έχει υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για τις χρήσεις 2017-2021, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013 και επομένως, οι συγκεκριμένες χρήσεις θεωρούνται ανέλεγκτες. Οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν μελλοντικά να διενεργήσουν φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο, εκτιμάται από τη Διοίκηση του Ομίλου ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου. Για τη χρήση 2022, έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013. Ο σχετικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των συνοπτικών ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της περιόδου 01.01-30.06.2023. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του σχετικού ελέγχου.

Οι θυγατρικές εταιρείες Αγχίαλος Ακίνητα Μ.Α.Ε., Insignio Μ.Α.Ε. και Καλλιγιά Estate Μ.Α.Ε. που ιδρύθηκαν την χρήση 2022 έχουν υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για τη χρήση 2022, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013. Ο σχετικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των συνοπτικών ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της περιόδου 01.01-30.06.2023. Ωστόσο, η

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του σχετικού ελέγχου.

Τέλος, οι θυγατρικές Ionis M.A.E., Citrus M.A.E., Θωμαΐς M.A.E. και η κοινοπραξία P and E Investments A.E. που ιδρύθηκαν την χρήση 2022 δεν έχουν υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την χρήση 2022, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013 και επομένως, η συγκεκριμένη χρήση θεωρείται ανέλεγκτη. Οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν μελλοντικά να διενεργήσουν φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο, εκτιμάται από τη Διοίκηση του Ομίλου ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν καμία επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31 Δεκεμβρίου 2016 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες, από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές ή και από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή της κάθε εταιρείας, η εκτίμησή της Διοίκησης του Ομίλου είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2016 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2022, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

Πέραν αυτών, κατά πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας και των διοικητικών δικαστηρίων, ελλείψει υφισταμένης στον Κώδικα Νόμων περί Τελών Χαρτοσήμου διατάξεως περί παραγραφής, η σχετική αξίωση του Δημοσίου για την επιβολή τελών χαρτοσήμου υπόκειται στην κατά το άρθρο 249 του Αστικού Κώδικα εικοσαετή παραγραφή.

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

Όσο αφορά τις θυγατρικές εταιρείες με έδρα την Κύπρο σύμφωνα με την Φορολογική Νομοθεσία της Κύπρου οι φορολογικές αρχές έχουν δικαίωμα να ελέγξουν τα τελευταία έξι (6) έτη.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Αναλυτικά οι ανέλεγκτες χρήσεις για τις θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου και την Εταιρεία έχουν ως εξής:

Εταιρεία	Χώρα εγκατάστασης	Ανέλεγκτες χρήσεις
DIMAND A.E.	Ελλάδα	-
PERDIM M.A.E.	Ελλάδα	2017-2019
ΠΡΟΠΕΛΑ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2017-2022
ΜΠΟΖΟΝΙΟ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2017-2020
TERRA ATTIVA Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2017-2020
ARCELA INVESTMENTS LTD	Κύπρος	2016-2022
DIMAND REAL ESTATE (CYPRUS) LIMITED	Κύπρος	2016-2022
VENADEKTOS HOLDINGS LIMITED	Κύπρος	2016-2022
DIMAND REAL ESTATE AND SERVICES EOOD	Βουλγαρία	2011-2022
ALKANOR M.A.E.	Ελλάδα	2021
LAVAX M.A.E.	Ελλάδα	2021
ARCELA FINANCE LTD	Κύπρος	2020-2022
AFFLADE LTD	Κύπρος	2020-2022
ALABANA LTD	Κύπρος	2020-2022
ΑΓΧΙΑΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-
FILMA ESTATE Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2021
MAGROMELL LTD	Κύπρος	2020-2022
METRINWOOD LTD	Κύπρος	2022
SEVERDOR LTD	Κύπρος	2020-2022
IOVIS Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2022
INSIGNIO Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-
GRAVITOUSIA LTD	Κύπρος	2019-2022
PIRAEUS REGENERATION 138 Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-
RANDOM Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019
PAVALIA ENTERPRICES LTD	Κύπρος	2018-2022
RODOMONDAS LTD	Κύπρος	2018-2022
OBLINARIUM HOLDINGS LIMITED	Κύπρος	2018-2022
IQ ATHENS Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2020
HUB 204 Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-
CITRUS Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2022
DRAMAR Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2021-2022
PEFKOR Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2021-2022
ΚΑΛΛΙΓΑ ESTATE Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-
THOMAS Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2022
BRIDGED T E.Π.Ε.	Ελλάδα	2017-2021
KARTONERA LTD	Κύπρος	2018-2022

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι ανέλεγκτες χρήσεις για τις κοινοπραξίες στις οποίες συμμετέχει ο Όμιλος, καθώς και για τις λοιπές εταιρείες που συμμετέχει έμμεσα μέσω των κοινοπραξιών, έχουν ως εξής:

Εταιρεία	Χώρα εγκατάστασης	Ανέλεγκτες χρήσεις
CANTE HOLDINGS LTD	Κύπρος	2017-2022
EMID HOLDINGS LTD	Κύπρος	2016-2022
STIVALEUS HOLDINGS LTD	Κύπρος	2018-2022
P and E Investments A.E.	Ελλάδα	2022
RINASCITA A.E.	Ελλάδα	-
PIRAEUS TOWER A.E.	Ελλάδα	-
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΧΑΝΙΩΝ Α.Ε.	Ελλάδα	-
YITC EUROPEAN TRADING LTD	Κύπρος	2018-2022
IQ KARELLA A.E.	Ελλάδα	-
EVGENIA HOMES M.A.E.	Ελλάδα	-
OURANIA A.E.	Ελλάδα	2020

21. Αποτελέσματα ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος	
	Από 01.01. έως	
	30.06.2023	30.06.2022
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	8.129.342	(211.325)
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	18.585.812	12.142.200
Κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή (Ευρώ/μετοχή)	0,44	(0,02)

Τα απομειωμένα αποτελέσματα ανά μετοχή ισούνται με τα βασικά αποτελέσματα ανά μετοχή.

22. Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού για τον Όμιλο και την Εταιρεία κατά την 30.06.2023 και την 31.12.2022, έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού	67	64	60	56

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Φορολογικές υποχρεώσεις

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά για ορισμένες χρήσεις και επομένως, οι φορολογικές υποχρεώσεις τους για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανό να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 30.06.2023 αλλά και κατά την 31.12.2022 δεν έχουν διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις. Εκτιμάται ότι, τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας. Σχετικά με τις ανέλεγκτες χρήσεις βλέπετε σχετική σημείωση 20 «Φόρος εισοδήματος».

Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία του Ομίλου και της Εταιρείας.

Εγγυητικές επιστολές και εγγυήσεις

Οι εγγυητικές επιστολές και οι εγγυήσεις που έχουν χορηγηθεί από την Εταιρεία αναλύονται ως εξής:

Δοθείσες Εγγυητικές Επιστολές Τραπεζών για Εξασφάλιση Καλής Εκτέλεσης Συμβάσεων

Οι δοθείσες εγγυητικές επιστολές τραπεζών στο πλαίσιο εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων για τον Όμιλο ανέρχονται σε ποσό €11.204.262 την 30.06.2023 και €7.447.370 την 31.12.2022.

Άλλες Δοθείσες Εγγυήσεις σε Τρίτους για Εξασφάλιση Υποχρεώσεων

A/A	ΕΙΔΟΣ	ΥΠΕΡ	30.06.2023	31.12.2022
1	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	DPN A.E. (Συνδεδεμένο μέρος)	2.153	2.153
2	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	E.A. ΞΑΝΘΟΠΟΥΛΟΥ	100.000	100.000
			102.153	102.153

Προσημειώσεις και υποθήκες επί ακινήτων κοινοπραξιών

Επί του επενδυτικού ακινήτου της κοινοπραξίας Ourania A.E. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ύψους €46.696.000, για εξασφάλιση χορηγηθέντων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων προς την κοινοπραξία.

Οι προσημειώσεις υποθήκης που έχουν εγγραφεί από τον Όμιλο και την Εταιρεία για επενδυτικά ακίνητα αναλύονται ως εξής:

Προσημειώσεις και υποθήκες επί ακινήτων θυγατρικών

Επί των επενδυτικών ακινήτων των θυγατρικών εταιρειών Random M.A.E., Alkanor M.A.E., και Insignio M.A.E. έχουν εγγραφεί προσημειώσεις και υποθήκες ύψους €4.584.000, €14.300.000 και €63.050.000 αντίστοιχα, για εξασφάλιση χορηγηθέντων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων προς τις θυγατρικές εταιρείες.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Την 30 Ιουνίου 2023 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €27.588.332 (μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ).

24. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2023:

Μέτοχοι	% Συμμετοχής
Ανδριόπουλος Δημήτριος	53,93%
Latsco Hellenic Holdings S.à r.l.	5,35%
Ίδιες μετοχές	0,80%
Λοιποί μέτοχοι	39,92%
% Μέτοχοι	100,00%

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

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται εντός του πλαισίου λειτουργίας της Εταιρείας βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων και τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Πωλήσεις υπηρεσιών				
Θυγατρικές	-		975.100	127.695
Κοινοπραξίες	529.233	611.922	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.590.036	739.703	2.119.269	1.351.626
Σύνολο	2.119.269	1.351.625	3.094.370	1.479.321

Οι πωλήσεις υπηρεσιών αφορούν κυρίως παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Λοιπά έσοδα				
Θυγατρικές	-	-	145.000	45.717
Κοινοπραξίες	28.800	18.000	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	18.600	30.900	47.400	48.900
Σύνολο	47.400	48.900	192.400	94.617

Τα λοιπά λειτουργικά έσοδα αφορούν παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Αγορές υπηρεσιών				
Θυγατρικές	-	-	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη		21.549	-	21.549
Σύνολο	-	21.549	-	21.549

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Χρηματοοικονομικά έσοδα εκτός από έσοδο τόκων υπεκμισθώσεων				
Θυγατρικές	-	-	882.960	931.563
Κοινοπραξίες	373	3.622	-	-
Σύνολο	373	3.622	882.960	931.563

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Έσοδο τόκων υπεκμισθώσεων				
Θυγατρικές	-	-	8.534	9.702
Κοινοπραξίες	2.184	2.015	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	3.551	3.813	5.735	5.828
Σύνολο	5.735	5.828	14.269	15.530

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Χρηματοοικονομικά έξοδα				
Κάτοχος προνομioύχων μετοχών (Tempus Holdings 71 Sarl)	-	3.569.201	-	3.569.201
Σύνολο	-	3.569.201	-	3.569.201

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας και του Ομίλου το α' εξάμηνο της χρήσης 2022, αφορούν σε έξοδα τόκων ομολογιακού δανείου και προνομioύχων μετοχών από την εταιρεία Tempus Holdings 71 Sarl.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Θυγατρικές	-	-	1.833.044	1.186.983
Κοινοπραξίες	4.719.164	762.242	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	2.932.498	1.499.961	3.646.269	2.160.699
Σύνολο	7.651.662	2.262.203	5.479.313	3.347.682

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη				
Θυγατρικές	-	-	2.344.560	1.439.189
Κοινοπραξίες	4.537.804	4.914.429	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	30.372	9.613	213.388	193.171
Σύνολο	4.568.177	4.924.042	2.557.948	1.632.360

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη - εκτός από απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις				
Θυγατρικές	-	-	23.014.522	24.131.601
Κοινοπραξίες	153.862	153.488	-	-
Σύνολο	153.862	153.488	23.014.522	24.131.601

Η κίνηση των δανείων σε συνδεδεμένα μέρη αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη - εκτός από απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	153.488	142.753	24.131.601	18.228.895
Δάνεια χορηγηθέντα κατά τη διάρκεια της περιόδου	-	210.000	-	2.660.000
Αποπληρωμές δανείων	-	(200.000)	(2.000.000)	(2.392.000)
Τόκος που χρεώθηκε	373	7.868	882.960	7.366.081
Τόκος που εισπράχθηκε	-	(7.133)	(39)	(1.731.376)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	153.862	153.488	23.014.522	24.131.601

Η Εταιρεία στις 11.06.2020 προχώρησε σε σύμβαση παροχής δανείου, προς τη θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd, ποσού €4.000.000, το οποίο εκταμιεύτηκε στο σύνολο του εντός του 2020, ενώ με τροποποιητικές συμβάσεις που υπογράφηκαν εντός του 2021, εκταμιεύτηκαν επιπλέον ποσά συνόλου €12.328.500. Το επιτόκιο του δανείου αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με το σχετικό χρηματοοικονομικό κόστος της Εταιρείας. Οι τόκοι είναι πληρωτέοι στο τέλος της χρήσης και η σύμβαση προβλέπει την κεφαλαιοποίηση των δεδουλευμένων τόκων. Η ημερομηνία λήξης του δανείου είναι η 31.12.2024.

Την 29.07.2022 η Εταιρεία προχώρησε σε σύμβαση παροχής δανείου προς την θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd, ποσού €2.350.000, επιτοκίου 4,6%+6M Euribor και το οποίο αποπληρώθηκε στις 18.10.2022.

Το υπόλοιπο των δανείων σε Συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου αφορά δάνειο που χορήγησε η εταιρεία Arcela Investments Ltd το 2019 ποσού €141.000 στην κοινοπραξία YITC European Trading Ltd, με λήξη 30.06.2022 και επιτόκιο 0,5%. Το εν λόγω δάνειο τροποποιήθηκε στις 30.06.2022 όσον αφορά την ημερομηνία λήξης όπου παρατάθηκε έως την 30.06.2024. Επίσης, την 25.05.2022 η θυγατρική εταιρεία

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Arcela Investments Ltd με την από σε ισχύ ανωτέρω σύμβαση προχώρησε στην χορήγηση ποσού €10.000 στην κοινοπραξία YITC European Trading Ltd. Τέλος, την 20.01.2022 η θυγατρική εταιρεία Alabama Ltd προχώρησε στην σύναψη ομολογιακού δανείου με την κοινοπραξία 3V A.E (εκδότης) έως ποσού €200.000, με λήξη 31.12.2022 και επιτόκιο 4%. Την 22.12.2022, το εν λόγω δάνειο αποπληρώθηκε από την κοινοπραξία.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις σε Συνδεδεμένα μέρη				
Θυγατρικές	-	-	248.352	280.410
Κοινοπραξίες	63.593	68.810	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	109.901	103.557	173.494	172.367
Σύνολο	173.494	172.367	421.846	452.777

Οι απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις αφορούν υπεκμισθώσεις χώρων γραφείων της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες, κοινοπραξίες και λοιπά συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου.

Η κίνηση των απαιτήσεων από υπεκμισθώσεις από συνδεδεμένα μέρη αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις σε Συνδεδεμένα μέρη				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	172.367	165.073	452.777	404.574
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις κατά τη διάρκεια της περιόδου	13.787	44.829	13.787	125.785
Επαναμέτρηση απαιτήσεων από υπεκμισθώσεις λόγω αλλαγής ΔΤΚ	2.821	1.887	6.882	4.196
Μεταφορά σε απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις σε μη συνδεδεμένα μέρη	-	(12.455)	(13.318)	(12.455)
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις που εισπράχθηκαν	(15.481)	(26.967)	(38.282)	(69.323)
Τόκοι υπεκμισθώσεων που χρεώθηκαν	5.735	10.862	14.269	30.325
Τόκοι υπεκμισθώσεων που εισπράχθηκαν	(5.735)	(10.862)	(14.269)	(30.325)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	173.494	172.367	421.846	452.777

Η κίνηση των δανείων από συνδεδεμένα μέρη αναλύεται παρακάτω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	-	39.997.265	-	39.997.265
Δάνεια αναληφθέντα κατά τη διάρκεια της χρήσης/περιόδου	-	-	-	-
Αποπληρωμές δανείων κατά τη διάρκεια της χρήσης/περιόδου	-	(39.997.265)	-	(39.997.265)
Τόκος που χρεώθηκε	-	10.632.389	-	10.632.389
Τόκος που πληρώθηκε	-	(10.632.389)	-	(10.632.389)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	-	-	-	-

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2023	Από 01.01. έως 30.06.2022	Από 01.01. έως 30.06.2023	Από 01.01. έως 30.06.2022
Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση				
Αμοιβές μελών ΔΣ και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	685.522	506.911	669.375	493.711
Σύνολο	685.522	506.911	669.375	493.711

Η Εταιρεία και οι θυγατρικές της, την 30.06.2023, δεν έχουν προβλέψει ή καταλογίσει στα δεδουλευμένα έξοδα ποσά για συντάξεις, παροχές κατά την αποχώρηση ή παρεμφερή οφέλη αναφορικά με τα πρόσωπα του Δ.Σ, εκτός από τη συσσωρευμένη πρόβλεψη αποζημίωσης λόγω εξόδου από την υπηρεσία ποσού €180.853 (2022: €183.391).

25. Πληροφόρηση κατά τομέα

Η βασική δραστηριότητα του Ομίλου είναι επενδυτική και αφορά στην ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων (Real estate development). Πέρα από την επενδυτική του δραστηριότητα, ο Όμιλος προσφέρει επίσης ένα σημαντικό εύρος υπηρεσιών που περιλαμβάνει τη διαχείριση έργων και κατασκευών (project management), την παροχή τεχνικής και συμβουλευτικής υποστήριξης και τη διαχείριση εγκαταστάσεων.

Ο Όμιλος παρακολουθεί χωριστά τους εξής τομείς:

- Τομέας παροχής υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα.

Οι λειτουργίες του τομέα αφορούν κυρίως την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης έργων και κατασκευών (project management), τεχνικής και συμβουλευτικής υποστήριξης και διαχείρισης εγκαταστάσεων.

- Τομέας επενδύσεων σε ακίνητα.

Μέσω του τομέα επενδύσεων σε ακίνητα ο Όμιλος, μέσω θυγατρικών εταιρειών ή κοινοπραξιών, αποκτά ακίνητα στα οποία ανεγείρει ή ανακατασκευάζει κτίρια με σκοπό την εκμετάλλευσή τους ή την μετέπειτα πώληση της συμμετοχής στη σχετική θυγατρική εταιρεία ή κοινοπραξία.

Σημειώσεις επί της Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης Όμιλος και Εταιρεία

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η ανάλυση ανά τομέα παρατίθεται στους παρακάτω πίνακες:

Αποτελέσματα ανά τομέα	Παροχή υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα		Επενδύσεις σε ακίνητα		Μη κατανεμόμενα		Απαλοιφές		Σύνολο	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως		Από 01.01. έως		Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Κύκλος εργασιών από παροχή υπηρεσιών συντήρησης και λοιπές υπηρεσίες	1.285.597	1.064.550	-	-	-	-	-	(20.000)	1.285.597	1.044.550
Κύκλος εργασιών από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης και παροχή κατασκευαστικών υπηρεσιών	3.960.278	3.123.425	-	-	-	-	(975.100)	(107.695)	2.985.178	3.015.730
Κύκλος εργασιών	5.245.875	4.187.975	-	-	-	-	(975.100)	(127.695)	4.270.775	4.060.280
Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	9.977.410	8.030.531	-	-	-	8.914	9.977.410	8.039.445
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	-	-	(523.529)	(311.060)	-	-	-	-	(523.529)	(311.060)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-	-	-	-	(2.106.802)	(1.667.143)	-	-	(2.106.802)	(1.667.143)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	(121.798)	(125.066)	-	-	(121.798)	(125.066)
Κέρδος/(Ζημιά) από πώληση συμμετοχών	-	-	1.029.586	-	-	-	-	-	1.029.586	-
Λοιπά έσοδα	-	-	1.840.000	491.600	327.020	157.327	(1.979.841)	(164.482)	187.178	484.443
Λοιπά έξοδα	(2.050.533)	(1.973.693)	(656.331)	(762.791)	(1.138.573)	(1.291.184)	1.201.350	186.696	(2.644.086)	(3.840.971)
Λειτουργικά κέρδη	3.195.342	2.214.282	11.667.136	7.448.280	(3.040.153)	(2.926.066)	(1.753.591)	(96.568)	10.068.734	6.639.928
Μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	-	-	900.007	(1.277.651)	-	-	-	-	900.007	(1.277.651)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-	963.034	952.222	-	-	(904.685)	(939.860)	58.348	12.362
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(245.970)	(598.101)	(1.533.050)	(4.620.651)	-	-	905.141	933.768	(873.878)	(4.284.984)
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων	2.949.372	1.616.182	11.997.127	2.502.200	(3.040.153)	(2.926.066)	(1.753.135)	(102.660)	10.153.211	1.089.655
Φόρος εισοδήματος	-	-	(2.032.117)	(1.303.863)	8.246	2.883	-	-	(2.023.869)	(1.300.980)
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης	2.949.372	1.616.182	9.965.011	1.198.337	(3.031.907)	(2.923.183)	(1.753.135)	(102.660)	8.129.342	(211.325)
ΕΒΙΤΔΑ	3.195.342	2.214.282	12.567.143	6.170.629	(2.918.355)	(2.801.000)	(1.753.591)	(96.568)	11.090.538	5.487.345

Στο κύκλο εργασιών από τομέα παροχή υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα περιλαμβάνονται έσοδα από παροχή υπηρεσιών σε πελάτες ποσού €1.465.036, €525.983 και €420.000 που αποτελούν το 33%, το 12% και το 10% του συνολικού κύκλου εργασιών του Ομίλου.

Σημειώσεις επί της Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Παροχή υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα		Επενδύσεις σε ακίνητα		Μη κατανεμόμενα		Σύνολο	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	147.992.471	96.999.127	-	-	147.992.471	96.999.127
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	147.992.471	96.999.127	-	-	147.992.471	96.999.127
Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης, με έδρα την Κύπρο	-	-	20.110.748	16.824.819	-	-	20.110.748	16.824.819
Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης, με έδρα την Ελλάδα	-	-	21.731.625	20.477.547	-	-	21.731.625	20.477.547
Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	-	-	41.842.373	37.302.366	-	-	41.842.372	37.302.366
Δανεισμός	-	-	52.738.262	39.732.334	5.397.096	6.035.511	58.135.358	45.767.845
Δανεισμός	-	-	52.738.262	39.732.334	5.397.096	6.035.511	58.135.358	45.767.845
Λοιπές υποχρεώσεις	1.004.474	1.657.945	45.473.873	10.693.566	1.319.998	1.875.179	47.798.346	14.226.691
Σύνολο υποχρεώσεων	1.004.474	1.657.945	98.212.135	50.425.900	6.717.094	7.910.690	105.933.704	59.994.535

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Τα σημαντικότερα γεγονότα μετά την 30.06.2023 είναι τα ακόλουθα:

- Την 14.07.2023, υπεγράφη Κοινό Ομολογιακό Δάνειο με ομολογιούχο την Τράπεζα Optima Bank A.E. και εκδότη την θυγατρική εταιρεία Καλλιγιά Estate M.A.E., ποσού έως €2.000.000 διάρκειας 13 μηνών με σκοπό την αναχρηματοδότηση της υφιστάμενης σύμβασης Ανοικτού Αλληλόχρεου Λογαριασμού ισόποσου σημερινού υπολοίπου.
- Την 17.07.2023, υπεγράφη Σύμβαση Ανοικτού Αλληλόχρεου Λογαριασμού με την Τράπεζα Πειραιώς και την Filma Estate M.A.E., ποσού €4.200.000 με σκοπό την χρηματοδότηση: α) μέρους του κόστους απόκτησης του 25% του επενδυτικού ακινήτου, ήτοι οικοπέδου με συγκρότημα βιομηχανικών κτιρίων, επί της οδού 26ης Οκτωβρίου, στη Θεσσαλονίκη (πρώην συγκροτήματος παλαιού εργοστασίου ΦΙΞ «Συγκρότημα ΦΙΞ»), ή/και β) πρώιμων κατασκευαστικών εργασιών.
- Την 31.08.2023, η θυγατρική εταιρεία Filma Estate M.A.E υπέγραψε το οριστικό συμβόλαιο για την αγορά και του υπόλοιπου ποσοστού (25%)του Συγκροτήματος ΦΙΞ. Η Εταιρεία απέκτησε εντός του 2022, ποσοστό 75% εξ αδιαιρέτου επί του ακινήτου έναντι τιμήματος €9.300.000, πλέον φόρων και εξόδων € 420.796, και έχει προσυμφωνήσει την αγορά του υπόλοιπου 25%. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, αναμένεται η ανάπτυξη βιοκλιματικού συγκροτήματος μικτών χρήσεων με σκοπό την εκμίσθωση του.
- Την 15.09.2023, η εταιρεία Arcela Investments Ltd, υπέγραψε προσύμφωνο αγοραπωλησίας μετοχών δυνάμει του οποίου προσυμφώνησε την μεταβίβαση του 100% των μετοχών της εταιρείας Pefkor M.A.E, έναντι συνολικού τιμήματος €4.250.000 (με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης, σε cash-free / debt free βάση). Το οριστικό συμφωνητικό αγοραπωλησίας μετοχών θα υπογραφεί εντός του Δεκεμβρίου 2023.
- Την 21.09.2023 , η εταιρεία IQ Athens M.A.E. προέβη στην εξόφληση του πιστούμενου τιμήματος ύψους €5.440.000, στο πλαίσιο της απόκτησης του βιομηχανικού συγκροτήματος επί οικοπέδου που βρίσκεται στον Βοτανικό. Η εξόφληση χρηματοδοτήθηκε από την από 22.06.2023 σύμβαση πιστώσεως με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την Alpha Bank.

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα, πέρα από τα ανωτέρω, μετά την ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα ΔΠΧΑ.

Μαρούσι, 28.09.2023

Ο Αντιπρόεδρος Δ.Σ
και Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του
Δ.Σ.

Η Γενική Διευθύντρια
Διοικητικών και
Οικονομικών Υπηρεσιών

Ο Οικονομικός
Διευθυντής

Δημήτριος Ανδριόπουλος
ΑΔΤ ΑΜ 120773

Νικόλαος-Ιωάννης Δήμητσας
ΑΔΤ ΑΗ 002049

Άννα Χαλκιαδάκη
ΑΔΤ ΑΝ 603900
ΑΡ. ΑΔ. 78785 Α'

Εμμανουήλ Λεμονάκης
ΑΔΤ ΑΝ 625713
ΑΡ. ΑΔ. 126415 Α'

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής το «Χ. Α.»), την απόφαση 25, κωδικοποιημένη μετά τις 17.07.2008 και 06.12.2017 αποφάσεις του Δ.Σ. του Χ.Α. και την υπ' αριθ. απόφαση 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (εφεξής η «Ε.Κ.»), γνωστοποιούνται τα κάτωθι:

Η από 22.03.2022 Έκτακτη Αυτόκλητη Καθολική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, σε συνδυασμό με το από 17.06.2022 Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε, μεταξύ άλλων, (α) την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με τη καταβολή μετρητών και κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών (κοινών και προνομιούχων) μετόχων και την έκδοση έξι εκατομμυρίων πεντακοσίων τριάντα οκτώ χιλιάδων εκατό (6.538.100) νέων κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, με ονομαστική αξία εκάστης €0,05, καλυπτόμενης της αύξησης με δημόσια προσφορά και παράλληλη διάθεση σε περιορισμένο κύκλο προσώπων, και (β) την εισαγωγή του συνόλου των κοινών μετοχών της Εταιρείας (περιλαμβανομένης της υπό (α) έκδοσης) προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Με την απόφαση 956/23.06.2022 του Δ.Σ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς της, ενεκρίθη το Ενημερωτικό Δελτίο της Εταιρείας για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών με διάθεση με δημόσια προσφορά και παράλληλη διάθεση σε περιορισμένο κύκλο προσώπων των Νέων Μετοχών και την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής «Ε.Δ.»).

Η περίοδος της παράλληλης διάθεσης σε περιορισμένο κύκλο προσώπων σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 4/379/18.4.2006 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ήτοι στο προσωπικό της Εταιρείας και συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών και συνεργάτες της ήταν από 27.06.2022 έως 28.06.2022. Τα αποτελέσματα παράλληλης διάθεσης είχαν ως εξής: 34.303 νέες κοινές μετοχές διατέθηκαν σε προσωπικό της Εταιρείας και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες και 3.880 νέες κοινές μετοχές διατέθηκαν σε συνεργάτες της Εταιρείας.

Η περίοδος άσκησης του δικαιώματος δημόσιας εγγραφής ήταν από 29.06.2022 έως 01.07.2022. Την 01.07.2022 ολοκληρώθηκε η δημόσια προσφορά και η διάθεση 6.499.917 νέων κοινών μετοχών της Εταιρείας.

Η τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών (εφεξής η «Τιμή Διάθεσης») καθορίστηκε σε €15,00 ανά μετοχή για το σύνολο της Δημόσιας Προσφοράς. Σημειώνεται ότι η τιμή διάθεσης για την Παράλληλη Διάθεση σε περιορισμένο κύκλο προσώπων διαμορφώθηκε σε €13,50 (ήτοι μειωμένη κατά 10% από την Τιμή Διάθεσης) για το προσωπικό της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών και σε €15,00 για τους συνεργάτες.

Τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια για την Εταιρεία ανήλθαν σε συνολικό ποσό €98.020.045,50 (ήτοι κεφάλαια ποσού €97.556.955,00 που συγκεντρώθηκαν από τη Δημόσια Προσφορά και κεφάλαια ποσού €463.090,50 από την Παράλληλη Διάθεση σε Περιορισμένο Κύκλο Προσώπων). Οι δαπάνες έκδοσης ανήλθαν σε €5.534.885,75, έναντι προϋπολογισθέντων δαπανών €5.342.000 σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ενότητα 4.4 του Ενημερωτικού Δελτίου, και μείωσαν αντίστοιχα τα συνολικά

αντληθέντα κεφάλαια. Ως εκ τούτου τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια για την Εταιρεία διαμορφώνονται σε €92.485.159,75.

Η πιστοποίηση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έγινε την 05.07.2022.

Η Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών κατά τη συνεδρίασή της στις 04.07.2022 ενέκρινε την εισαγωγή του συνόλου των 18.680.300 κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας €0,05 η κάθε μία, προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η διαπραγμάτευση των μετοχών στο Χ.Α. ξεκίνησε την 06.07.2022.

Μετά την οριστικοποίηση των δαπανών έκδοσης και του ποσού της υπό (α) κατωτέρω χρήσης, σύμφωνα με τις δεσμεύσεις που διατυπώνονται στο σχετικό ΕΔ, τα ως άνω καθαρά αντληθέντα κεφάλαια διατίθενται ως κάτωθι:

(α) ποσό €50.587.885,17 εντός τριών (3) εργασιμών ημερών από την πιστοποίηση της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, για την αποπληρωμή του υπολοίπου της σύμβασης πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό, η οποία χρησιμοποιήθηκε για την ολοσχερή προπληρωμή του συνόλου των οφειλόμενων δανειακής σύμβασης με την TEMPUS και την εξαγορά των προνομιούχων μετοχών από την Εταιρεία.

(β) ποσό €28.912.233,75 για την χρηματοδότηση του υφιστάμενου προγράμματος ανάπτυξης υφιστάμενων ακινήτων του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των υπογεγραμμένων συμβολαιογραφικών προσυμφώνων για την αγορά ακινήτου) εντός 24 μηνών από την πιστοποίηση της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου,

(γ) ποσό €12.985.040,83 για την χρηματοδότηση της άμεσης ή έμμεσης απόκτησης νέων ακινήτων εντός 24 μηνών από την πιστοποίηση της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια (συνολικού ποσού €92.485.159,75) καθώς και η έως την 30.06.2023 διάθεση αυτών ανά κατηγορία χρήσης, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ενότητα 4.4 του Ενημερωτικού Δελτίου:

Πίνακας Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων

Ποσά σε ευρώ

Σκοπός Αντληθέντων Κεφαλαίων (ενότητα 4.4 "Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων" του Ενημερωτικού Δελτίου)	Διάθεση Κεφαλαίων "Λόγοι της Χρήση των Εσόδων" του Ενημερωτικού Δελτίου)	Κατανομή διάθεσης αντληθέντων κεφαλαίων	Διατεθέντα Κεφάλαια κατά την περίοδο 05.07.-31.12.2022	Διατεθέντα Κεφάλαια κατά την περίοδο 01.01.-30.06.2023	Αδιάθετα Κεφάλαια κατά την 30.06.2023
A. Αποπληρωμή του υπολοίπου της από 22.03.2022 σύμβασης πίστωσης με ανοιχτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό μεταξύ της Εταιρείας και της Eurobank		50.587.885,17	50.587.885,17	-	-
B. Χρηματοδότηση υφιστάμενου προγράμματος ανάπτυξης υφιστάμενων ακινήτων του Ομίλου ¹		28.912.233,75	27.783.516,61	1.128.717,14	-
Γ. Χρηματοδότηση της άμεσης ή έμμεσης απόκτησης νέων ακινήτων από τις εταιρείες του Ομίλου ή την Εταιρεία ²		12.985.040,83	12.371.825,29	461.333,85	151.881,69
Σύνολο		92.485.159,75	90.743.227,07	1.590.050,99	151.881,69

Όσον αφορά τη χρήση (A) ανωτέρω, η Εταιρεία αποπλήρωσε την 06.07.2022 το υπόλοιπο της από 22.03.2022 σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό μεταξύ της Εταιρείας και της Eurobank, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ενότητα 4.4 του Ενημερωτικού Δελτίου.

Όσον αφορά τις χρήσεις (B) και (Γ) τα κεφάλαια διατέθηκαν ως εξής μέσω της κατά 100% θυγατρικής Arcela Investments Limited:

Η Εταιρεία κατέβαλε στην κατά 100% θυγατρική της Arcela Investments Limited (εφεξής «Arcela») από τα ως άνω αντληθέντα κεφάλαια συνολικό ποσό €41.775.233,75 σε συνέχεια των από 19.07.2022, 16.09.2022, 02.11.2022, 17.11.2022 και 20.03.2023 αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου.

Από την Arcela τα αντληθέντα κεφάλαια διατέθηκαν ως κάτωθι (ανά χρήση):

¹ Συμπεριλαμβανομένων των υπογεγραμμένων συμβολαιογραφικών προσυμφώνων για την αγορά ακινήτου

² Σύμφωνα με τη στρατηγική και τους στόχους του Ομίλου (βλ. σχετικά Ενότητα 3.4.5. του ΕΔ «Στρατηγική και Στόχοι».

Χρήση Β:

1. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €5.355.233,75 στις 26.07.2022, 27.07.2022, 22.08.2022, 20.10.2022, 19.12.2022 και 24.04.2023 έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, στην κατά 100% θυγατρική της Alkanor M.A.E. για την χρηματοδότηση του έργου «Minion» (όπως παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου). Με τις από 23.12.2022 και 30.12.2022 ΕΓΣ του μοναδικού μετόχου της Alkanor M.A.E. αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά €3.900.000,00 και €1.100.000,00 αντίστοιχα, ήτοι συνολικού ποσού €5.000.000,00, εκ των οποίων ποσό €4.850.000,00 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Επιπροσθέτως, με την από 20.04.2023 συνεδρίαση του διοικητικού συμβουλίου της Alkanor M.A.E. αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου έως €5.000.000,00, εκ των οποίων ποσό €505.233,75 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 05.07.2022 έως 30.06.2023 ανήλθε σε €10.205.662,67, ενώ το συνολικό ποσό που διατέθηκε από τα αντληθέντα κεφάλαια ανέρχεται σε €5.355.233,75. Κατά την 30.06.2023 η Alkanor M.A.E. είχε διαθέσει οριστικά το συνολικό ποσό των ως άνω αντληθέντων κεφαλαίων.
2. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €8.110.000,00 στις 22.08.2022, 03.11.2022 και 16.11.2022, μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, στην κατά 100% θυγατρική της Magromell Limited, και εν συνεχεία η Magromell, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, στην κατά 100% θυγατρικής IQ Athens M.A.E. για τη χρηματοδότηση του έργου «Iera Odos» (όπως παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου). Με την από 28.12.2022 ΕΓΣ του μοναδικού μετόχου της IQ Athens M.A.E. αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €10.355.000,00 εκ των οποίων ποσό €8.110.000,00 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια σύμφωνα με τα ανωτέρω. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 05.07.2022 έως 31.12.2022 ανήλθε σε €8.681.327,68. Κατά την 31.12.2022 η IQ Athens M.A.E. είχε διαθέσει οριστικά το συνολικό ποσό των ως άνω αντληθέντων κεφαλαίων.
3. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια ποσού €2.945.000,00 την 21.09.2022, μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, στην κατά 100% θυγατρική της Alabama Limited, εκ των οποίων ποσό €2.940.000 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Η Alabama στις 29.9.2022 προχώρησε, σύμφωνα με τα οριζόμενα των από 28.09.2021 συμφωνητικών αγοραπωλησίας μετοχών, στην απόκτηση ποσοστού 18,33% της εταιρείας 3V A.E., έναντι συνολικού τιμήματος €2.939.959,85 πλέον εξόδων €1.068,00. Μετά την ως άνω απόκτηση το τελικό ποσοστό συμμετοχής της Alabama στη 3V ανήλθε σε 55,00%. Η ως άνω συναλλαγή παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου.
4. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €7.865.000,00 στις 18.10.2022, 08.11.2022, 10.11.2022, 14.11.2022 και 16.12.2022, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, στην κατά 100% θυγατρική της Filma Estate M.A.E. για την χρηματοδότηση του έργου «ΦΙΞ» (όπως παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου). Με την από 23.12.2022 ΕΓΣ του μοναδικού μετόχου της Filma Estate M.A.E. αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €10.630.000,00 εκ των οποίων ποσό €7.865.000,00 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 05.07.2022 έως 31.12.2022 ανήλθε σε €9.530.009,46. Κατά την 31.12.2022 η Filma Estate είχε διαθέσει οριστικά το συνολικό ποσό των ως άνω αντληθέντων κεφαλαίων. Κατά το α' εξάμηνο του 2023, με την από 20.03.2023 συνεδρίαση του διοικητικού συμβουλίου της Filma Estate M.A.E. αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου έως €5.500.000,00 και η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €270.000,00 στις 22.03.2023,

05.04.2023 και 11.04.2023. έναντι της ως άνω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, που προήλθαν από τα αντληθέντα κεφάλαια. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 01.01.2023 έως 30.06.2023 ανήλθε σε €944.239,97. Κατά την 30.06.2023 η Filma Estate M.A.E. είχε διαθέσει οριστικά το συνολικό ποσό των ως άνω αντληθέντων κεφαλαίων.

5. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €1.599.000,00 την 18.10.2022, μέσω αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου, στην εταιρεία Cante Holdings Limited (σε αναλογία του ποσοστού συμμετοχής της, ήτοι 65%). Η Cante εν συνεχεία διέθεσε το συνολικό κεφάλαια της ως άνω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στην εταιρεία Piraeus Tower A.E., στην οποία συμμετέχει κατά 70%, για την χρηματοδότηση του έργου «Πύργος Πειραιά» (όπως παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου). Με την από 08.09.2022 ΓΓΣ των μετόχων της Piraeus Tower A.E. αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €3.515.000,00, εκ των οποίων ποσό €1.599.000,00 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 05.07.2022 έως 31.12.2022 ανήλθε σε €13.112.812,85. Κατά την 31.12.2022 η Piraeus Tower A.E. είχε διαθέσει οριστικά το συνολικό ποσό των ως άνω αντληθέντων κεφαλαίων.
6. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €1.572.000,00 στις 25.08.2022, 24.10.2022 και 02.11.2022, μέσω αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου, στην κατά 100% θυγατρική εταιρεία Rodomontas Limited. Η Rodomontas εν συνεχεία διέθεσε τα συνολικά κεφάλαια της ως άνω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στην εταιρεία IQ Hub A.E., στην οποία συμμετείχε κατά 65%, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, για την χρηματοδότηση του έργου «Maroussi Campus» (όπως παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου). Με την από 16.12.2022 ΕΓΣ των μετόχων της IQ Hub A.E. αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €4.230.000,00, εκ των οποίων ποσό €1.572.000,00 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 05.07.2022 έως 30.12.2022 ανήλθε σε €10.113.478,34. Κατά την 30.12.2022 η IQ Hub είχε διαθέσει οριστικά το συνολικό ποσό των ως άνω αντληθέντων κεφαλαίων. Σημειώνεται ότι την 30.12.2022, η Rodomontas Ltd, προέβη στην πώληση της συμμετοχής που κατείχε (65%) στην IQ Hub A.E.
7. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €1.001.000,00 στις 24.08.2022 και 02.11.2022, μέσω αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου, στην κατά 100% θυγατρική εταιρεία Gravitousia Limited. Η Gravitousia εν συνεχεία διέθεσε τα συνολικά κεφάλαια της ως άνω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στην εταιρεία ΟΥΡΑΝΙΑ Α.Ε., στην οποία συμμετέχει κατά 65%, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, για την χρηματοδότηση του έργου «SKG Campus» (όπως παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου). Με την από 23.12.2022 ΕΓΣ των μετόχων της ΟΥΡΑΝΙΑ Α.Ε. αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €2.040.000,00, εκ των οποίων ποσό €1.001.000,00 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 05.07.2022 έως 31.12.2022 ανήλθε σε €6.206.361,20. Κατά την 31.12.2022 η ΟΥΡΑΝΙΑ είχε διαθέσει οριστικά το συνολικό ποσό των ως άνω αντληθέντων κεφαλαίων.
8. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €100.000,00, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στις 30.08.2022, στην κατά 100% θυγατρική της Pefkor M.A.E. για την χρηματοδότηση του έργου “Μεγάλο Πεύκο» (όπως παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου). Με την από 21.12.2022 ΕΓΣ του μοναδικού μετόχου της Pefkor M.A.E. αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €140.000, εκ των οποίων ποσό €100.000 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Το

συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 05.07.2022 έως 30.06.2023 ανήλθε σε €2.482.590,76. Κατά την 30.06.2023 η Pefkor M.A.E. είχε διαθέσει οριστικά το συνολικό ποσό των ως άνω αντληθέντων κεφαλαίων.

9. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €50.000,00, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στις 20.09.2022, στην κατά 100% θυγατρική της Dramar M.A.E. για την χρηματοδότηση του έργου "Δράμα" (όπως παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου). Με την από 21.12.2022 ΕΓΣ του μοναδικού μετόχου της Dramar M.A.E. αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €70.000,00, εκ των οποίων ποσό €50.000,00 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 05.07.2022 έως 30.06.2023 ανήλθε σε €134.242,06. Κατά την 30.06.2023 η Dramar M.A.E. είχε διαθέσει οριστικά το συνολικό ποσό των ως άνω αντληθέντων κεφαλαίων.
10. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €50.000,00, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στις 20.09.2022, στην κατά 100% θυγατρική της Nea Peramos Side Port M.A.E. για την χρηματοδότηση του έργου «Νέα Πέραμος» (όπως παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου). Με την από 21.12.2022 ΕΓΣ του μοναδικού μετόχου της Nea Peramos Side Port M.A.E. αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €70.000, εκ των οποίων ποσό €50.000 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 05.07.2022 έως 19.05.2023 ανήλθε σε €785.926,24. Σημειώνεται ότι την 19.05.2023, η Arcela, προέβη στην πώληση της συμμετοχής που κατείχε (100%) στην Nea Peramos Side Port M.A.E. Κατά την 19.05.2023 η Nea Peramos Side Port M.A.E. είχε διαθέσει οριστικά το συνολικό ποσό των ως άνω αντληθέντων κεφαλαίων.

Χρήση Γ:

1. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €9.500.000, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στις 22.09.2022, 04.10.2022 και 02.11.2022 στην κατά 100% θυγατρική της Απελλού Estate M.A.E. (νυν Αγχίαλος Ακίνητα M.A.E.). Με την από 28.12.2022 ΕΓΣ αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €9.500.000,00. Έως την 30.06.2023 από το ως άνω ποσό, ποσό €6.479.058,00 χρηματοδότησε την απόκτηση γηπεδικών εκτάσεων συνολικής επιφάνειας 355,6 στρεμμάτων, στο 15ο χιλιόμετρο Θεσσαλονίκης-Έδεσσας, πρώην ιδιοκτησίας της εταιρείας «ΒΑΛΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» (συνολικό τίμημα €6.000.000,00 πλέον φόρων και εξόδων €479.058) και ποσό €3.020.942,00 χρηματοδότησε κατασκευαστικές εργασίες. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ανάπτυξη, σε δύο φάσεις συγκροτήματος Logistics, συνολικής επιφάνειας 120.000 τ.μ. περίπου. Η πρώτη φάση αφορά στη δόμηση 55.000 τ.μ. περίπου, εντός 24 μηνών, ενώ η δεύτερη φάση, σε δόμηση 65.000 τ.μ. περίπου, εντός 30 μηνών. Επιπλέον, στην οροφή των εγκαταστάσεων προβλέπεται η τοποθέτηση φωτοβολταϊκών πάνελ για την παραγωγή ενέργειας, κατόπιν εκπόνησης ειδικής μελέτης. Κατά την 30.06.2023 η Αγχίαλος Ακίνητα M.A.E. είχε διαθέσει οριστικά το συνολικό ποσό των ως άνω αντληθέντων κεφαλαίων.
2. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €1.335.000 στις 02.12.2022 και 05.12.2022, μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, στην κατά 100% θυγατρική της Alabama Limited, που στο σύνολο τους προήλθαν από τα αντληθέντα κεφάλαια. Η Alabama εν συνεχεία διέθεσε τα κεφάλαια της ως άνω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, έναντι αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου, στην εταιρεία 3V Α.Ε., κεφάλαια τα οποία αναλογούσαν στα 55/70 όπως έχει συμφωνηθεί στο από 28.09.2021 συμφωνητικό μετόχων. Με την από 28.12.2022 ΕΓΣ αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού

ποσού €1.699.311,04, εκ των οποίων ποσό €1.335.000,00 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Μετά την αύξηση, η συμμετοχή της Alabana στη 3V ανήλθε σε 57,26%. Από το συνολικό ποσό της ως άνω αύξησης ύψους €1.699.311,04, ποσό €1.221.099,50 χρηματοδότησε την απόκτηση από την 3V ενός οικοπέδου 787 τ.μ., όμορο με το οικόπεδο που είχε ήδη στην ιδιοκτησία της η 3V (τίμημα €1.150.000,00 πλέον φόροι και έξοδα κτήσης €71.099,50). Το νεοαποκτηθέν οικόπεδο θα ενταχθεί στο επιχειρηματικό σχέδιο της 3V όπως παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 01.01.2023 έως 30.06.2023 ανήλθε σε €158.902,19. Κατά την 30.06.2023, από το ποσό €1.335.000,00, ποσό €1.305.159,14 είχε διατεθεί οριστικά στο έργο, ενώ ποσό €29.840,86 παρέμενε σε καταθετικό λογαριασμό της εταιρείας 3V για την οριστική διάθεσή του στο έργο.

3. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €2.028.000,00, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στις 04.10.2022, 17.10.2022, 20.10.2022 και 02.11.2022 στην κατά 100% θυγατρική της Citrus M.A.E.. Με την από 28.12.2022 ΕΓΣ αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €2.028.000. Έως την 31.12.2022 από το ως άνω ποσό, ποσό €1.988.193,53 χρηματοδότησε την απόκτηση διώροφου κτηρίου επιφάνειας 2.860,54 τ.μ. επί της οδού 26ης Οκτωβρίου, στη Θεσσαλονίκη (έναντι συνολικού τιμήματος €1.890.001,00 πλέον φόρων και εξόδων €98.192,53). Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ανάπτυξη συγκροτήματος γραφείων συνολικής επιφάνειας 3.789,77 τ.μ., με σύγχρονο σχεδιασμό και προδιαγραφές με σκοπό την εκμίσθωση του. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 01.01.2023 έως 30.06.2023 ανήλθε σε €75.695,32. Κατά την 30.06.2023 η Citrus M.A.E. είχε διαθέσει οριστικά το συνολικό ποσό των ως άνω αντληθέντων κεφαλαίων.

Τα παραπάνω συνοψίζονται στον κάτωθι πίνακα:

Διάθεση αντληθέντων κεφαλαίων από Arcela σε Εταιρεία Ειδικού Σκοπού (ΕΕΣ)	Ποσά σε €	Διάθεση αντληθέντων κεφαλαίων από ΕΕΣ σε Έργο (ποσά σε €)	Αντληθέντα κεφάλαια προς οριστική διάθεση (ποσά σε €)
Χρήση Β			
Alkanor (Minion)	5.355.233,75	5.355.233,75	-
Magromell - IQ Athens (Iera Odos)	8.110.000,00	8.110.000,00	-
Alabana (3V)	2.940.000,00	2.940.000,00	-
Filma (ΦΙΞ)	8.135.000,00	8.135.000,00	-
Cante - Piraeus Tower (Πύργος Πειραιά)	1.599.000,00	1.599.000,00	-
Rodomontas - IQ Hub (Maroussi Campus)	1.572.000,00	1.572.000,00	-
Gravitousia - Ουρανία (SKG Campus)	1.001.000,00	1.001.000,00	-
Pefkor (Μεγάλο Πεύκο)	100.000,00	100.000,00	-
Dramar (Δράμα)	50.000,00	50.000,00	-
Nea Peramos Side Port (Νέα Πέραμος)	50.000,00	50.000,00	-
Υποσύνολο - Χρήση Β	28.912.233,75	28.912.233,75	-
Χρήση Γ			

Απελλού Estate (νυν Αγχιάλος Ακίνητα)	9.500.000,00	9.500.000,00	-
Alabana - 3V	1.335.000,00	1.305.159,14	29.840,86
Citrus	2.028.000,00	2.028.000,00	-
Υποσύνολο - Χρήση Γ	12.863.000,00	12.833.159,14	29.840,86
Γενικό Σύνολο (Χρήσεις Β και Γ)	41.775.233,75	41.745.392,89	29.840,86

Τέλος, διευκρινίζεται ότι από τα προσωρινώς αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια συνολικού ύψους €151.881,69, ποσό €122.040,83 διατηρείται σε καταθετικό λογαριασμό της Εταιρείας, με νόμισμα το ευρώ, ενώ το υπόλοιπο ποσό €29.840,86 έχει ήδη διατεθεί και διατηρείται σε καταθετικό λογαριασμό (με νόμισμα το ευρώ) της εταιρείας 3V Α.Ε., όπως αναλύεται ανωτέρω, μέχρι και την οριστική διάθεσή τους στα έργα.

Μαρούσι, 28.09.2023

Ο Αντιπρόεδρος Δ.Σ
& Διευθύνων
Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος
του Δ.Σ.

Η Γενική Διευθύντρια
Διοικητικών και
Οικονομικών
Υπηρεσιών

Ο Οικονομικός
Διευθυντής

Δημήτριος
Ανδριόπουλος
ΑΔΤ ΑΜ 120773

Νικόλαος-Ιωάννης
Δήμτσας
ΑΔΤ ΑΗ 002049

Άννα Χαλκιαδάκη

ΑΔΤ ΑΝ 603900
ΑΡ. ΑΔ. 78785 Α΄

Εμμανουήλ Λεμονάκης

ΑΔΤ ΑΝ 625713
ΑΡ. ΑΔ. 126415 Α΄

Έκθεση Ευρημάτων από την Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων της περιόδου από 5/7/2022 έως 30/6/2023.

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής η Διοίκηση) της εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»

Σκοπός της παρούσας έκθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών και περιορισμός στη χρήση και στη διανομή της

Ο σκοπός της έκθεσής μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσει την Διοίκηση της εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» (εφεξής η «Εταιρεία») στην εκπλήρωση των υποχρεώσεών της που απορρέουν τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής «Χ.Α.») κατ' εφαρμογή της Απόφασης 25/17.07.2008 της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α. όπως αυτή τροποποιήθηκε την 06.12.2017 και ισχύει, καθώς επίσης και την υπ' αριθμόν 8/754/14.04.2016 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (εφεξής το «Κανονιστικό Πλαίσιο»), αναφορικά με την κατάρτιση της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων για την περίοδο 05.07.2022 έως 30.06.2023 (το «Υποκείμενο Θέμα» και εφεξής η «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων») όπως αυτά προέκυψαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών μέσω διάθεσης με δημόσια προφορά και παράλληλη διάθεση σε περιορισμένο κύκλο προσώπων των νέων μετοχών και την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α..

Ως εκ τούτου η Έκθεση αυτή δεν είναι κατάλληλη για άλλο σκοπό και προορίζεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στο πλαίσιο συμμόρφωσης αυτής με τις κείμενες διατάξεις του Κανονιστικού Πλαισίου και δεν προορίζεται και δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί για οποιαδήποτε άλλο σκοπό.

Ευθύνες της Διοίκησης

Η Διοίκηση της Εταιρείας αναγνώρισε ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για τον σκοπό της ανάθεσης. Περαιτέρω, η Διοίκηση της Εταιρείας είναι υπεύθυνη για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου διενεργούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες.

Ευθύνες του Ελεγκτή

Διενεργήσαμε τις προσυμφωνημένες διαδικασίες σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών». Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει τη διενέργεια των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με τη Διοίκηση της Εταιρείας και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που διενεργήθηκαν. Δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διασφάλιση σχετικά με την καταλληλότητα των διαδικασιών αυτών.

Αυτή η ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε διενεργήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας

Έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) και με τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017, καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η ελεγκτική μας εταιρεία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISQM) 1 «*Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων ή λοιπές αναθέσεις διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιών*» και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά πρότυπα και ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Διαδικασίες και ευρήματα

Επί του υποκείμενου θέματος διενεργήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, όπως αυτές συμφωνήθηκαν με τη Διοίκηση της Εταιρείας στους όρους της ανάθεσης με ημερομηνία 22.09.2023.

	Διαδικασίες	Ευρήματα
1.	Σύγκριση των ποσών που αναφέρονται ως εκταμιεύσεις στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα αντίστοιχα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στα αρχεία και στοιχεία της Εταιρείας, κατά τη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.	Συγκρίναμε τα ποσά που αναφέρονται ως εκταμιεύσεις στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα αντίστοιχα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στα αρχεία και στοιχεία της Εταιρείας, κατά τη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται, χωρίς να σημειωθούν εξαιρέσεις.
2.	Σύγκριση της πληρότητας του περιεχομένου της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων ως προς τις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του Κανονιστικού Πλαισίου και της συνέπειας του περιεχομένου αυτής με τα αναφερόμενα στην παράγραφο 4.4 του Ενημερωτικού Δελτίου που εκδόθηκε από την Εταιρεία στις 23/06/2022 και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμοδίων οργάνων της Εταιρείας.	Συγκρίναμε το περιεχόμενο της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του Κανονιστικού Πλαισίου, και την συνέπεια του περιεχομένου αυτής με τα αναφερόμενα στην παράγραφο 4.4 του Ενημερωτικού Δελτίου που εκδόθηκε από την Εταιρεία στις 23/06/2022 και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμοδίων οργάνων της Εταιρείας, χωρίς να σημειωθούν εξαιρέσεις.

Αθήνα, 28 Σεπτεμβρίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλης Χριστόπουλος

A.M. ΣΟΕΛ: 39701

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3^α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: Ε 120



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of DTTL, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.