



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

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ 1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 30η ΙΟΥΝΙΟΥ 2024**

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2024

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	2
Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν.3556/2007	4
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 30 Ιουνίου 2024.....	5
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	32
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	32
3.2 Διαχείριση κεφαλαίου.....	36
4. Πληροφόρηση κατά τομέα.....	36
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	40
6. Επενδύσεις σε θυγατρικές (Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων).....	44
7. Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης.....	50
8. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος.....	52
9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.....	55
10. Αποθέματα	56
11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	57
12. Περιουσιακά στοιχεία μιας ομάδας στοιχείων που κατέχονται προς πώληση.....	57
13. Μετοχικό κεφάλαιο	57
14. Δανεισμός.....	59
15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	64
16. Κύκλος εργασιών.....	65
17. Εργολαβικό κόστος	67
18. Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας.....	67
19. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού.....	67
20. Κέρδος/(Ζημία) από πώληση επενδύσεων	68
21. Λοιπά έξοδα	68
22. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	69
23. Φόρος εισοδήματος.....	69
24. Αποτελέσματα ανά μετοχή.....	72
25. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	72
26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	73
27. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	77

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 ενδιάμεση συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» της 30ης Ιουνίου 2024 και τις σχετικές ενδιάμεσες συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμήνιας 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 συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαδώς μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, 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, 27 Σεπτεμβρίου 2024

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Θεόδωρος Κ. Τασιούλας

A.M. ΣΟΕΛ: 41061

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.

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 01.01.2024 – 30.06.2024, 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, 26.09.2024

Οι βεβαιούντες,

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αναπληρωτής Διευθύνων
Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Δημήτριος Ανδριόπουλος

Νικόλαος-Ιωάννης Δήμτσας

Άννα Χαλκιαδάκη

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

**Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής
Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 30 Ιουνίου 2024**

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

**επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης της περιόδου από 1^η
Ιανουαρίου 2024 έως 30^η Ιουνίου 2024**

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 2024 έως 30 Ιουνίου 2024.

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Κατά την 30.06.2024, το συνολικό χαρτοφυλάκιο του Ομίλου (μέσω της Εταιρείας και των θυγατρικών εταιρειών της) περιλάμβανε, 9 επενδυτικά έργα (31.12.2023: 12 επενδυτικά έργα) σε διάφορα στάδια ολοκλήρωσης, σε αστικές περιοχές ανά την Ελλάδα, με χρήσεις γραφείων, οικιστικών και ξενοδοχειακών συγκροτημάτων, κατοικιών, εγκαταστάσεις logistics καθώς και μικτών χρήσεων, συνολικής εύλογης αξίας €189.002.901 (31.12.2023: €167.483.629) και συνολικής εκτιμώμενης ακαθάριστης αξίας ανάπτυξης (Gross Development Value - GDV) κατά την ολοκλήρωσή τους €680.830.724 (31.12.2023: €700.203.064), με βάση τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών.

Τα ακίνητα (επενδύσεις σε ακίνητα και αποθέματα) που κατέχει ο Όμιλος την 30.06.2024 αφορούν τα εξής:

- 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.. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ανάπτυξη συγκροτήματος γραφείων με σκοπό την εκμίσθωση του. Την 02.02.2024 υπεγράφη προσύμφωνο μίσθωσης του συνόλου του αναπτυσσόμενου κτιρίου γραφείων σε γνωστή εθνική εταιρεία.
- 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.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- Οικόπεδο έκτασης περίπου 1.304 τ.μ. μετά δύο κτιρίων στον Δήμο Πειραιώς, το οποίο κατέχει η θυγατρική Piraeus Regeneration 138 Μ.Α.Ε.. Ο Όμιλος έχει εκπονήσει επιχειρηματικό πλάνο για το επενδυτικό ακίνητο το οποίο προβλέπει την ανέγερση ξενοδοχείου 97 δωματίων συνολικής επιφανείας 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 Μ.Α.Ε. 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 Μ.Α.Ε.. 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 μίσθωσης του συνόλου του αναπτυσσόμενου κτιρίου γραφείων σε γνωστή πολυεθνική εταιρεία.
- Οικόπεδο έκτασης συνολικής επιφάνειας περίπου 355.648 τ.μ., στο 15ο χιλιόμετρο Θεσσαλονίκης-Έδεσσας, πρώην ιδιοκτησίας της εταιρείας «BALKAN AKINHΤΑ Α.Ε.». Ιδιοκτήτρια του ακινήτου είναι η θυγατρική Αγχίαλος 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 επιφανείας κατά τον τίτλο κτήσης περίπου 25.211 τ.μ., το οποίο κατέχει η θυγατρική Filma Μ.Α.Ε.. Την 08.04.2024, η θυγατρική εταιρεία απέκτησε όμορο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας περίπου 2.699 τ.μ. στην Δημοτική ενότητα Θεσσαλονίκης. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, αναμένεται η ανάπτυξη βιοκλιματικού συγκροτήματος μικτών χρήσεων 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

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

τετράγωνο (Ο.Τ.) 35 του Δήμου Αθηναίων, το οποίο αποκτήθηκε από τη θυγατρική IQ Athens M.A.E., την 28.02.2023. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, θα αναπτυχθεί σύγχρονο συγκρότημα μικτών χρήσεων, σύμφωνα με τα πρότυπα του πιστοποιητικού LEED για βιοκλιματικά κτίρια υψηλής ενεργειακής κλάσης.

- Τρία οικόπεδα συνολικής επιφάνειας περίπου 304.038 τ.μ, στην περιοχή Νέας Σεβαστείας του νομού Δράμας, τα οποία αποκτήθηκαν από τη θυγατρική Dramar M.A.E. στις 09.04.2024.

Πέραν των ανωτέρω, η θυγατρική Μποζόνιο M.A.E. 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 αδειάς παραγωγής ενέργειας και όρων σύνδεσης στο δίκτυο του ΔΕΔΔΗΕ και μέχρι την 30.06.2024, δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία.

Επίσης, την 30.06.2024 το συνολικό χαρτοφυλάκιο των κοινοπραξιών στις οποίες συμμετείχε ο Όμιλος περιλάμβανε 7 επενδυτικά έργα (31.12.2023: 8 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 €240.273.142 (31.12.2023: €220.002.588) και συνολικής εκτιμώμενης ακαθάριστης αξίας ανάπτυξης (Gross Development Value – GDV) κατά την ολοκλήρωσή τους €476.327.144 (31.12.2023: €494.660.092), με βάση τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών.

Βάσει των ανωτέρω, την 30.06.2024 ο συνολικός αριθμός των επενδυτικών έργων υπό διαχείριση (Assets under Management – AUM) του Ομίλου (μέσω της Εταιρείας, των θυγατρικών και των κοινοπραξιών) ανέρχονταν σε 16 (31.12.2023: 20) με συνολική εύλογη αξία €429.276.043 (31.12.2023: €387.486.217) και συνολική εκτιμώμενη ακαθάριστη αξία ανάπτυξης (Gross Development Value - GDV) κατά την ολοκλήρωσή τους €1.157.157.868 (31.12.2023: €1.194.863.156), 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 6 και 7 της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024. Κατά την διάρκεια του α' εξαμήνου 2024 διενεργήθηκαν οι ακόλουθες αλλαγές στον Όμιλο:

Την 30.01.2024, ο Όμιλος προέβη μέσω της εταιρείας Pavalia Enterprises Ltd στην πώληση της συμμετοχής (60%) που κατείχε στην κοινοπραξία Επενδυτική Χανίων Α.Ε., βλέπετε σχετικά σημείωση 12 της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Την 17.05.2024, ο Όμιλος προέβη μέσω της Εταιρείας στην πώληση της συμμετοχής (100%) που κατείχε στη θυγατρική Ionis A.E., βλέπετε σχετικά σημείωση 6 της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 20.05.2024, ο Όμιλος προέβη μέσω της εταιρείας Oblinarium Holdings Ltd στην πώληση της συμμετοχής (100%) που κατείχε στη θυγατρική Καλλιγά Estate M.A.E., βλέπετε σχετικά σημείωση 6 της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

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

	30.06.2024	31.12.2023	Μεταβολή (%)
Επενδύσεις σε ακίνητα	133.131.902	117.103.629	14%
Αποθέματα	55.762.844	50.427.800	11%
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	57.303.347	49.300.182	16%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12.491.022	12.400.507	1%
Δανεισμός	89.713.524	81.472.456	10%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	148.265.596	133.632.764	11%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ Α ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2024

A. Εταιρικά γεγονότα

Την 11.06.2024, πραγματοποιήθηκε η δωρεάν διάθεση ιδίων μετοχών της Εταιρείας σε συνέχεια των από 07.09.2022 και 22.06.2023 αποφάσεων των Τακτικών Γενικών Συνελεύσεων των Μετόχων και της κατ' εξουσιοδότηση αυτών, με την από 02.04.2024 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, στους Δικαιούχους, με στόχο την επιβράβευση στελεχών και συνεργατών της Εταιρείας για τη συμβολή τους στην επίτευξη των μεσοπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων στόχων της και την ενίσχυση της αφοσίωσης και εμπιστοσύνης τους σε αυτή, εξυπηρετώντας παράλληλα λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας. Το κόστος της ανωτέρω δωρεάν διάθεσης των ιδίων μετοχών της Εταιρείας ανήλθε σε €828.412. Οι Δικαιούχοι παρέλαβαν τις μετοχές άνευ χρηματικού ανταλλάγματος και με υποχρέωση διακράτησης έξι (6) μηνών, ήτοι έως την 11.12.2024. Μετά και την προαναφερόμενη διάθεση, η Εταιρεία κατέχει συνολικά 49.708 ίδιες μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 0,266% του συνόλου των μετοχών της.

Σημειώνεται πως με την από 13.06.2024 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης εγκρίθηκε η τροποποίηση της διάρκειας του Προγράμματος Απόκτησης Ιδίων Μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του ν. 4548/2018 όπως ισχύει, και δη, εγκρίθηκε η τροποποίηση της διάρκειας του Προγράμματος κατά παράταση αυτής για δώδεκα (12) επιπλέον μήνες, ήτοι το τελευταίο να έχει διάρκεια είκοσι τεσσάρων (24) μηνών από την ημερομηνία θέσπισής του, δηλαδή από την 22.06.2023 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, ήτοι να έχει ημερομηνία λήξης την 22.06.2025. Η Εταιρεία μέχρι την 30.06.2024 δεν είχε προχωρήσει σε απόκτηση Ιδίων μετοχών του ανωτέρω Προγράμματος.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

B. Επενδύσεις / Πωλήσεις

Την 10.01.2024, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής Citrus M.A.E., προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης μεταβίβασης ακινήτου έτοιμο προς χρήση (turnkey property) με την Τράπεζα Εμπορίου και Ανάπτυξης Ευξείνου Πόντου, έναντι συνολικού τιμήματος €15.250.000, το οποίο θα στεγάσει τα νέα γραφεία της τράπεζας στη Δυτική είσοδο της Θεσσαλονίκης.

Την 30.01.2024, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής Pavalia Ltd προέβη στην πώληση της συμμετοχής (60%) που κατείχε στην κοινοπραξία Επενδυτική Χανίων Α.Ε. έναντι τιμήματος €4.069.132, βλέπετε σχετικά σημείωση 12 της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Την 29.03.2024, η θυγατρική Alkanor M.A.E., σε συνέχεια του από 28.12.2023 συμβολαιογραφικού προσυμφώνου προχώρησε στην αγορά 6 οριζόντιων ιδιοκτησιών επί του κτιρίου Α του τέως ακινήτου «MINION» συνολικής επιφάνειας 129,48 τ.μ έναντι τιμήματος ποσού €360.000, εκ των οποίων ποσό €50.000 είχε καταβληθεί ως προκαταβολή βάση προσυμφώνων έως την 31.12.2023 και ποσό €310.000 καταβλήθηκε με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου αγοράς. Επίσης, την 28.06.2024 η θυγατρική εταιρεία προχώρησε στην αγορά της τελευταίας οριζόντιας ιδιοκτησίας συνολικής επιφάνειας 76 τ.μ. του κτιρίου Β του τέως ακινήτου «MINION» έναντι τιμήματος €100.000. Η εξόφληση του τιμήματος πραγματοποιήθηκε με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου αγοράς. Επιπλέον, στο πλαίσιο της καλύτερης αξιοποίησης και εκμετάλλευσης του συνόλου του ακινήτου «MINION», η θυγατρική εταιρεία προχώρησε στην τροποποίηση της διάρκειας μίσθωσης δύο εκ των τριών ενεργών συμβάσεων μίσθωσης. Η νέα συμφωνημένη διάρκεια των δύο μισθώσεων ορίζεται πλέον στα 23 έτη από 20 έτη που είχαν οριστεί στις αρχικές συμβάσεις μίσθωσης.

Την 08.04.2024, η θυγατρική Filma M.A.E., σε συνέχεια του από 24.04.2023 συμβολαιογραφικού προσυμφώνου προχώρησε στην αγορά οικοπέδου, όμορου με τα υφιστάμενα οικοπέδα, συνολικής επιφάνειας περίπου 2.699 τ.μ. στην Δημοτική ενότητα Θεσσαλονίκης. Από το συνολικό τίμημα ύψους €630.000, ποσό €150.000 είχε καταβληθεί ως προκαταβολή βάσει προσυμφώνου έως την 31.12.2023 και ποσό €480.000 καταβλήθηκε με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου.

Την 09.04.2024, η θυγατρική Dramar M.A.E., σε συνέχεια του από 09.12.2022 συμβολαιογραφικού προσυμφώνου προχώρησε στην αγορά τριών οικοπέδων συνολικής επιφάνειας περίπου 304.038τ.μ. στην περιοχή Νέας Σεβαστείας του νομού Δράμας. Από το συνολικό τίμημα ύψους €380.000, ποσό €70.000 είχε καταβληθεί ως προκαταβολή βάση προσυμφώνου έως την 31.12.2022 και ποσό €310.000 καταβλήθηκε με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου. Παράλληλα, εντός του α' εξαμήνου της χρήσης 2024 υπογράφηκε συμβολαιογραφικό προσύμφωνο στο οποίο συμφωνήθηκε η παράταση της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου για την αγορά του τέταρτου οικοπέδου, έκτασης 632.226 τ.μ. έως την 30.03.2025.

Την 30.04.2024, η θυγατρική Ionis A.E., σε συνέχεια του από 05.10.2023 προσυμφώνου προχώρησε στην αγορά πολυώροφο κτιρίου το οποίο βρίσκεται επί των οδών Κοραή αρ. 4 και Σταδίου αρ. 28. στον Δήμο Αθηναίων, έναντι τιμήματος €48.000.000. Την 17.05.2024, ο Όμιλος μέσω της Εταιρείας

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

προέβη στην πώληση της συμμετοχής (100%) που κατείχε στην Ionis A.E. έναντι του τιμήματος των €7.110.492, βλέπετε σχετικά σημείωση 6 της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Την 20.05.2024, ο Όμιλος προέβη μέσω της εταιρείας Oblinarium Holdings Ltd στην πώληση της συμμετοχής (100%) που κατείχε στην Καλλιγά Estate M.A.E. έναντι του τιμήματος των €3.157.169, βλέπετε σχετικά σημείωση 6 της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Ο Όμιλος εντός του α' εξαμήνου της χρήσης 2024 ολοκλήρωσε τις ανωτέρω πωλήσεις συμμετοχών και πραγματοποίησε συνολικό κέρδος από τις εν λόγω συναλλαγές ποσού €6.906.475. Πιο συγκεκριμένα, στο κονδύλι «Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία» περιλαμβάνεται ποσό €1.694.818 που οφείλεται στην επιμέτρηση σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων κατά τη στιγμή της πώλησης των συμμετοχών των θυγατρικών και κοινοπραξιών εταιρειών που τα κατείχαν. Τέλος, στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση συμμετοχών» περιλαμβάνεται ποσό €5.211.651 που οφείλεται στην διαφορά μεταξύ του τιμήματος πώλησης των συμμετοχών και της καθαρής θέσης των θυγατρικών και κοινοπραξιών που μεταβιβάστηκαν.

Γ. Χρηματοδοτήσεις

Στο πλαίσιο της από 24.11.2023 σύμβασης κοινού ομολογιακού δανείου ύψους έως €106.440.000, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής IQ Athens M.A.E., πραγματοποίησε στις 31.01.2024 την πρώτη έκδοση ομολογιών ποσού €7.440.000, για την ολική αποπληρωμή του υπολοίπου της από 22.06.2023 σύμβασης ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού. Επίσης, την 10.03.2024, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής IQ Athens M.A.E., προχώρησε στην υπογραφή κοινού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Alpha Bank A.E ποσού έως €10.000.000 με σκοπό τη χρηματοδότηση του εκπιπτόμενου Φ.Π.Α. της κατασκευαστικής περιόδου. Οι εξασφαλίσεις του εν λόγω δανείου είναι κοινές με το ανωτέρω κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους έως €106.440.000.

Την 17.05.2024, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής Καλλιγά Estate M.A.E. προχώρησε σε ολοσχερή αποπληρωμή του υπολοίπου ύψους €2.000.000 της σύμβασης δανείου που είχε λάβει μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού, ενόψει της υπογραφής του ιδιωτικού συμφωνητικού μεταβίβασης των μετοχών της.

Την 24.05.2024, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής Alkanor M.A.E. προχώρησε σε υπογραφή σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με ομολογιούχο την Alpha Bank A.E. ποσού έως €28.000.000. Σκοπός του ομολογιακού δανείου είναι η αναχρηματοδότηση των υφιστάμενων ενδιάμεσων χρηματοδοτήσεων καθώς και η χρηματοδότηση μέρους του κόστους ανάπτυξης του έργου της Alkanor M.A.E.. Την 27.06.2024, η θυγατρική εταιρεία προχώρησε στην πρώτη έκδοση ομολογιών, οι οποίες καλύφθηκαν στο σύνολό τους και οι οποίες χρησιμοποιήθηκαν για την πλήρη αποπληρωμή και κλείσιμο του από 22.12.2021 Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού €11.000.000 καθώς και της από 10.11.2022 πίστωσης μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού ποσού €5.000.000, όπως αυτή είχε τροποποιηθεί με την από 03.08.2023 πρόσθετη πράξη. Το νέο ομολογιακό δάνειο είναι κυμαινόμενου

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

επιτοκίου με βάση το Euribor 3M+2,55%. Οι εξασφαλίσεις περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων, εγγραφή προσημείωσης υποθήκης επί μέρους του ακινήτου της Alkanor (κτίρια Β, Γ, Δ, Ε) ύψους €40.690.000, καθώς και ενέχυρο επί του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου. Σημειώνεται πως με την αποπληρωμή των ενδιάμεσων χρηματοδοτήσεων όπως περιγράφονται ανωτέρω, έχουν εκκινήσει οι διαδικασίες για την άρση των υφιστάμενων εξασφαλίσεων, οι οποίες δεν έχουν ολοκληρωθεί πλήρως μέχρι την ημερομηνία έγκρισης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Την 11.06.2024, η θυγατρική Random M.A.E. προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Τράπεζα Αττικής ποσού €5.400.000, με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3M+2,6%. Σκοπός του δανείου είναι η αναχρηματοδότηση του υπολοίπου ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού της Alpha Bank ύψους €3.790.000 και η χρηματοδότηση αναγκών κεφαλαίου κίνησης μέχρι την υπογραφή της βασικής χρηματοδότησης. Την 14.06.2024 πραγματοποιήθηκε η πρώτη εκταμίευση ύψους €5.400.000 με την οποία την 17.06.2024 αποπληρώθηκε ολικώς το υφιστάμενο δάνειο. Οι εξασφαλίσεις του εν λόγω δανείου περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, την υπογραφή πληρεξουσίου για την εγγραφή προσημείωσης στο ακίνητο της Random M.A.E.. Σημειώνεται πως με την αποπληρωμή της ενδιάμεσης χρηματοδότησης όπως περιγράφονται ανωτέρω, έχουν εκκινήσει οι διαδικασίες για την άρση των υφιστάμενων εξασφαλίσεων, οι οποίες δεν έχουν ολοκληρωθεί μέχρι την ημερομηνία έγκρισης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.06.2024 ανήλθε σε €16.616.368 έναντι €4.270.775 κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης, δηλαδή αυξημένος κατά 289%. Παρατίθεται πίνακας με τον κύκλο εργασιών ανά κατηγορία:

	Όμιλος		
	Από 01.01. έως		Μεταβολή(%)
	30.06.2024	30.06.2023	
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	1.107.067	2.985.178	(63%)
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	1.617.488	1.196.596	35%
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	9.137.978	-	Δ/Υ
Έσοδα από πώληση κατοικιών	4.000.000	-	Δ/Υ
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	650.000	-	Δ/Υ
Λοιπά	103.835	89.001	17%
Κύκλος εργασιών	16.616.368	4.270.775	289%

Η αύξηση του κύκλου εργασιών του Ομίλου, οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από κατασκευαστικά έργα και από πώληση κατοικιών. Πιο συγκεκριμένα, ο Όμιλος μέσω των θυγατρικών Hub 204 M.A.E και Citrus M.A.E. προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης μεταβίβασης ακινήτου έτοιμο προς χρήση (turnkey property) σύμφωνα με τις προδιαγραφές των πελατών, Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων του Υπουργείου Δικαιοσύνης (εφεξής «ΤΑΧΔΙΚ») και της Τράπεζας Εμπορίου και Ανάπτυξης Ευξείνου Πόντου, αντίστοιχα. Επιπλέον, την 01.05.2024, η Εταιρεία και οι θυγατρικές

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Perdim M.A.E. και Terra Attiva M.A.E. προχώρησαν στην πώληση των ακινήτων που κατείχαν στην Μύκονο έναντι τιμήματος €4.000.000.

Το καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία του Ομίλου για την ενδιάμεση περίοδο 01.01.-30.06.2024 ανήλθε σε €7.639.106 έναντι κέρδους €9.977.410 κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2023.

Επιπλέον, ο Όμιλος κατά την ενδιάμεση περίοδο 01.01.-30.06.2024 κατέγραψε κέρδος από πώληση συμμετοχών ύψους €5.211.657 έναντι €1.029.586 κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2023.

Τα λειτουργικά έξοδα του Ομίλου κατά το α' εξάμηνο του 2024 ανήλθαν σε €18.136.128 έναντι €5.396.215 κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2023.

Πιο αναλυτικά, η αύξηση των λειτουργικών εξόδων του Ομίλου οφείλεται κυρίως α) στην αύξηση του εργολαβικού κόστους €7.622.513 (α' εξάμηνο 2023: €0) που αποτελείται αποκλειστικά από τις δαπάνες κατασκευής των ακινήτων για λογαριασμό των πελατών, ΤΑΧΔΙΚ και Παρευξείνιας Τράπεζας, σε συνάρτηση της αύξησης των εσόδων από κατασκευαστικά έργα, και β) στο κόστος ύψους €4.039.534 (α' εξάμηνο 2023: €0) των κατοικιών στη Μύκονο που πωλήθηκαν εντός του α' εξαμήνου 2024.

Επιπρόσθετα το α' εξάμηνο 2024, οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού του Ομίλου ανήλθαν σε €2.477.941, παρουσιάζοντας αύξηση 16% (α' εξάμηνο 2023: €2.106.802). Η αύξηση οφείλεται στο κόστος της δωρεάν διάθεσης μετοχών της Εταιρείας στο προσωπικό όπου ανήλθε σε €478.320 (μη επαναλαμβανόμενη δαπάνη).

Τέλος, τα λοιπά έξοδα του Ομίλου το α' εξάμηνο 2024 ανήλθαν σε €3.400.816 έναντι €2.644.086 κατά το α' εξάμηνο 2023 (ήτοι αύξηση κατά 29%). Η αύξηση οφείλεται κυρίως στο κόστος της δωρεάν διάθεσης μετοχών της Εταιρείας στους συνεργάτες το οποίο ανήλθε σε ποσό €350.092 (μη επαναλαμβανόμενη δαπάνη), καθώς και στην αύξηση του κόστους των συντηρήσεων κατά ποσό €332.263, ως αποτέλεσμα της αύξησης του κύκλου εργασιών από την παροχή υπηρεσιών συντήρησης.

Σημειώνουμε ότι οι φόροι-τέλη ακίνητης περιουσίας (ΕΝΦΙΑ) του Ομίλου κατά το α' εξάμηνο 2024 ανήλθαν σε €428.661 (α' εξάμηνο 2023: €523.529), παρουσιάζοντας μείωση κατά 18% λόγω της πώλησης ακινήτων εντός της χρήσης 2023.

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου το α' εξάμηνο 2024 παρουσίασαν αύξηση 16% και ανήλθαν σε €11.662.302 έναντι €10.068.734 κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2023.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου το α' εξάμηνο 2024 ανήλθαν σε €1.212.719 έναντι €873.878 κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2023.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Το μερίδιο κέρδους από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης του Ομίλου για την περίοδο 01.01-30.06.2024 ανήλθε σε €5.453.165 έναντι €900.007 κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2023.

Τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου το α' εξάμηνο 2024 ανήλθαν σε €15.916.808, παρουσιάζοντας αύξηση 57% (α' εξάμηνο 2023: €10.153.211). Αντίστοιχα, τα καθαρά κέρδη του Ομίλου για την περίοδο 01.01-30.06.2024 ανήλθαν σε €13.804.419 έναντι €8.129.342 κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2023 (αύξηση 70%).

Όπως αναφέρθηκε ανωτέρω, εντός του α' εξαμήνου 2024 πραγματοποιήθηκε μη επαναλαμβανόμενη δαπάνη ποσού €828.412 που αφορούσε στο κόστος της δωρεάν διάθεσης μετοχών της Εταιρείας στο προσωπικό και τους συνεργάτες της ως επιβράβευση για τη συμβολή τους στην επίτευξη των μεσοπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων στόχων της Εταιρείας. Για την αντίστοιχη περίοδο του 2023 δεν υπήρχαν μη επαναλαμβανόμενες δαπάνες.

Μη λαμβάνοντας υπόψιν την ανωτέρω μη επαναλαμβανόμενη δαπάνη ποσού €824.412, τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου ανήλθαν για την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.06.2024 σε €16.745.220 έναντι €10.153.211 την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης και τα Καθαρά Κέρδη ανήλθαν σε €14.632.831 έναντι 8.129.342 την αντίστοιχη περίοδο του 2023 (αύξηση 65% και 80%, αντίστοιχα).

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

	Από 01.01 έως		Μεταβολή (%)
	30.06.2024	30.06.2023	
Κύκλος εργασιών	16.616.368	4.270.775	289%
Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7.639.106	9.977.410	(23%)
Λειτουργικά κέρδη	11.662.302	10.068.734	16%
Αναπροσαρμοσμένα λειτουργικά κέρδη	12.490.714	10.068.734	24%
Κέρδη προ φόρων	15.916.808	10.153.211	57%
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ φόρων	16.745.220	10.153.211	65%
Καθαρά κέρδη μετά φόρων	13.804.419	8.129.341	70%
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη μετά φόρων	14.632.831	8.129.342	80%

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/2015/1415el) 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	
	30.06.2024	30.06.2023
Κέρδη προ φόρων	15.916.808	10.153.211
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	196.663	121.798
Πλέον: Καθαρά Χρηματοοικονομικά έξοδα	1.198.659	815.530
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	17.312.130	11.090.539
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα ¹	828.412	-
Αναπροσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	18.140.542	11.090.539

Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων (Return on Equity - ROE):

	Από 01.07 έως	
	30.06.2024	30.06.2023
Καθαρά κέρδη	18.880.142	535.276
Μέσος όρος ιδίων κεφαλαίων	140.949.180	125.501.376
Return on Equity (ROE)	13%	0%

¹ Η μη επαναλαμβανόμενη δαπάνη ποσού €828.412 αφορούσε το κόστος της δωρεάν διάθεσης μετοχών της Εταιρείας στο προσωπικό και τους συνεργάτες της ως επιβράβευση για τη συμβολή τους στην επίτευξη των μεσοπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων στόχων της Εταιρείας. Για την αντίστοιχη περίοδο του 2023 δεν υπήρχαν μη επαναλαμβανόμενες δαπάνες.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Από 01.07. έως	
	30.06.2024	30.06.2023
Καθαρά κέρδη	18.880.142	535.272
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα	828.412	8.204.512
Αναπροσαρμοσμένα καθαρά κέρδη	19.708.554	8.739.784
Μέσος όρος ιδίων κεφαλαίων	140.949.180	125.501.376
Αναπροσαρμοσμένο ROE	14%	7%

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 01.07.2023 έως 30.06.2024 και 01.07.2022 έως 30.06.2023 αντίστοιχα), σύμφωνα με τα δημοσιοποιηθέντα στοιχεία του Ομίλου.

Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value - NAV):

	30.06.2024	31.12.2023
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	148.265.596	133.632.764
Πλέον: Προσαρμογές ΔΠΧΑ ¹	45.986	-
(Μείον): Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	(422.275)	(435.133)
Πλέον: Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	8.293.928	6.851.647
Net Asset Value	156.183.235	140.049.279

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

	30.06.2024	31.12.2023
Δανεισμός	89.713.524	81.472.456
(Μείον): Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(12.491.022)	(12.400.507)
(Μείον): Δεσμευμένες καταθέσεις	(2.023.850)	(2.023.850)
Καθαρός Δανεισμός (α)	75.198.652	67.048.099
Σύνολο ενεργητικού (β)	292.870.389	259.030.555
Καθαρός δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού (α/β)	26%	26%

¹ Οι προσαρμογές ΔΠΧΑ αφορούν την διαφορά μεταξύ του κόστους κτήσης και της εύλογης αξίας των ακινήτων που είναι ταξινομημένα ως Αποθέματα.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Καθαρός δανεισμός / Επενδύσεις σε Ακίνητα (Net LTV):

	30.06.2024	31.12.2023
Ανεξόφλητο Κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων ¹	87.896.000	77.314.000
(Μείον): Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(12.491.022)	(12.400.507)
(Μείον): Δεσμευμένες καταθέσεις	(2.023.850)	(2.023.850)
Καθαρός Δανεισμός (α)	73.381.128	62.889.643
Επενδύσεις ² (β)	188.875.902	167.483.629
Net LTV (α/β)	39%	38%

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΩΝ ΓΙΑ ΤΟ Β ΕΞΑΜΗΝΟ 2024

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.

¹ Το ανεξόφλητο κεφάλαιο δανειακών υποχρεώσεων αφορά το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανείων από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα

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

	30.06.2024	31.12.2023
Επενδύσεις σε ακίνητα	133.131.902	117.103.629
Επενδυτικά ακίνητα ταξινομημένα ως αποθέματα	55.744.000	50.380.000
Σύνολο	188.875.902	167.483.629

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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 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 παρακολουθεί και αξιολογεί στενά τις εξελίξεις της κτηματαγοράς και τα ακίνητα του αποτιμώνται από ανεξάρτητους 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 οι πολεμικές συρράξεις), 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.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον μακροπρόθεσμο δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας. Ο μακροπρόθεσμος δανεισμός του Ομίλου και της Εταιρείας την 30.06.2024 περιλαμβάνει δάνεια κυμαινόμενου και σταθερού επιτοκίου (βλέπετε σχετικά σημείωση 14 της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης), και επομένως ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των κυμαινόμενων επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών. Από το σύνολο του δανεισμού του Ομίλου την 30.06.2024, το ποσό των €58.613.781 (2023: €36.550.970) αφορά τα υπόλοιπα από ομολογιακά δάνεια των θυγατρικών Alkanor M.A.E, IQ Athens M.A.E. και Insignio M.A.E με κυμαινόμενο επιτόκιο. Το ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας κατά την 30.06.2024, ποσού €10.206.027 είναι σταθερού επιτοκίου.

Αν το επιτόκιο δανεισμού, των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο, ήταν αυξημένο/μειωμένο κατά 1% κατά την διάρκεια του α' εξαμήνου 2024, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα του Ομίλου για την περίοδο από 01.01.2024 έως 30.06.2024 θα ήταν μειωμένα/αυξημένα κατά €293.069 (30.06.2023: €159.399) περίπου. Η ανωτέρω ανάλυση ευαισθησίας έχει υπολογιστεί χρησιμοποιώντας την παραδοχή ότι το υπόλοιπο του δανεισμού του Ομίλου την 30.06.2024 ήταν το υπόλοιπο του δανεισμού του Ομίλου σε όλη τη διάρκεια της εξάμηνης περιόδου.

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. Για την προστασία από ενδεχόμενη αύξηση του επιτοκίου (Euribor), οι εταιρείες του Ομίλου σε συνεργασία με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που τις χρηματοδοτούν, έχουν εισάγει στις δανειακές συμβάσεις όρους που προβλέπουν τη χρήση προϊόντων αντιστάθμισης του επιτοκιακού κινδύνου υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Επιπρόσθετα, ο Όμιλος έχοντας ενσωματώσει τη φιλοσοφία των «πράσινων» κτιρίων στον πυρήνα της δραστηριότητάς του, έχει τη δυνατότητα αξιοποίησης πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF) για τη χρηματοδότηση των έργων του. Με αυτό το χρηματοδοτικό εργαλείο, σταθερού επιτοκίου, ο Όμιλος αντισταθμίζει εν μέρει τον κίνδυνο της αύξησης των επιτοκίων κατά τη διάρκεια της κατασκευαστικής περιόδου.

Στη σημείωση 3.1 (γ) της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης περιλαμβάνεται ανάλυση με τις συμβατικές μη προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές από τον δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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 30.06.2024 δεν κατείχε τραπεζικά διαθέσιμα, δάνεια, απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα με αποτέλεσμα να μην διατρέχει κάποιο κίνδυνο λόγω μεταβολών της συναλλαγματικής ισοτιμίας.

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 30.06.2024. Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου αφορούν κυρίως εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας από κοινοπραξίες και τρίτους. 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 9.

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.

Στη σημείωση 3.1.γ. επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης παρουσιάζονται, κατά την ημερομηνία αναφοράς, οι συμβατικές μη προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές από τον Όμιλο και την Εταιρεία από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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 διατηρώντας βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση και η Διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια.

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 30.06.2024 και την 31.12.2023:

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Σύνολο δανεισμού	14	89.713.523	81.472.456	18.679.736	19.401.030
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	12.491.022	12.400.507	3.414.994	1.551.118
Μείον: Δεσμευμένες Καταθέσεις	9	2.023.850	2.023.850	-	-
Καθαρός δανεισμός		75.198.651	67.048.099	15.264.742	17.849.912
Ίδια κεφάλαια		148.265.596	133.632.764	164.542.684	146.387.509
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια		223.464.247	200.680.864	179.807.426	164.237.421
Δείκτης μόχλευσης		34%	33%	8%	11%

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Τα σημαντικότερα γεγονότα μετά την 30.06.2024 είναι τα ακόλουθα:

Την 04.09.2024, η θυγατρική Random M.A.E. προχώρησε σε υπογραφή σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με ομολογιούχο την Τράπεζα Αττικής ποσού έως €13.700.000. Σκοπός του δανείου είναι η αναχρηματοδότηση της από 11.06.2024 σύμβασης ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού καθώς και η χρηματοδότηση μέρους του επενδυτικού πλάνου για την ανακαίνιση-ανακατασκευή της κτιρίου της. Οι εξασφαλίσεις περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, την ενεχυρίαση του συνόλου των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας καθώς και εγγραφή προσημείωσης υποθήκης επί του ακινήτου.

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 26 της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ Β ΕΞΑΜΗΝΟ 2024

Τα θετικά αποτελέσματα της δημόσιας προσφοράς στο πλαίσιο της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην ρυθμιζόμενη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών συνεχίζουν ενισχυόμενα και στο α' εξάμηνο 2024. Ο Όμιλος και η Εταιρεία προχώρησαν στην υλοποίηση του επενδυτικού τους προγράμματος, την προσθήκη νέων ακινήτων προς ανάπτυξη και την ανάληψη νέων έργων παροχής υπηρεσιών με αποτέλεσμα τη σημαντική βελτίωση της κερδοφορίας για το α' εξάμηνο του 2024, τάση που αναμένεται να ενισχυθεί στο β' εξάμηνο του 2024.

Ειδικότερα εντός του α' εξαμήνου 2024 τα σημαντικότερα γεγονότα ήταν:

- η έναρξη λειτουργίας του Πύργου Πειραιά, του πρώτου «πράσινου» ουρανοξύστη της χώρας
- η υπογραφή σύμβασης μεταβίβασης ακινήτου έτοιμο προς χρήση (turnkey property) επί της οδού 26^{ης} Οκτωβρίου στη Θεσσαλονίκη από την Citrus M.A.E. (100% θυγατρική) προς στην Τράπεζα Εμπορίου και Ανάπτυξης Ευξείνου Πόντου (Παρευξείνια Τράπεζα) στο οποίο θα στεγαστούν τα νέα γραφεία της τράπεζας
- η ολοκλήρωση της μεταβίβασης προς την Τράπεζα Πειραιώς των μετοχών της Ionis A.E. (100% θυγατρική), η οποία κατέχει ακίνητο επί των οδών Σταδίου και Κοραή στην Αθήνα, στο οποίο (ακίνητο) θα στεγαστούν υπηρεσίες της τράπεζας κατόπιν ανακατασκευής αυτού από την Εταιρεία.

Επίσης, ο Όμιλος προσβλέπει για το β' εξάμηνο του 2024:

(α) στην ολοκλήρωση της ανάπτυξης ή/και την έναρξη εκμετάλλευσης των κάτωθι επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου:

- των νέων εμβληματικών γραφειακών εγκαταστάσεων της PWC, στην καρδιά του επιχειρηματικού κέντρου του Αμαρουσίου.
- του πρώτου βιοκλιματικού επιχειρηματικού πάρκου της Θεσσαλονίκης (HUB 26) στη δυτική πύλη της Θεσσαλονίκης.
- των εμπορικών και γραφειακών χρήσεων του ιστορικού κτηρίου του τέως πολυκαταστήματος MINION στην Ομόνοια που θα συμβάλει στην αναβίωση και οικονομική ανάπτυξη των πέριξ αστικών περιοχών.

(β) στην αγορά ή/και μακροχρόνια μίσθωση/παραχώρηση προς ανάπτυξη, αξιοποίηση και εκμετάλλευση νέων ακινήτων (ενδεικτικά ακινήτων στο Δήμο Αθηναίων, στο Δήμο Αμαρουσίου, στη Θεσσαλονίκη κλπ.),

(γ) στην ολοκλήρωση της συναλλαγής του Project Skyline, σε συνεργασία με τις Alpha Bank, Premia Properties και EBRD στο πλαίσιο της από 04.02.2023 συμφωνίας.

(δ) στην επίτευξη συμφωνιών για την πώληση ακινήτων ή/και συμμετοχών (ενδεικτικά έργων υπό ανάπτυξη στην Αθήνα, στο Μαρούσι, στον Πειραιά, στη Θεσσαλονίκη κλπ.),

Παράλληλα, η Διοίκηση προσβλέπει στην επιλεκτική ανάληψη νέων έργων παροχής υπηρεσιών ωρίμανσης ή/και ανάπτυξης ακινήτων τρίτων, με την προοπτική μελλοντικής επένδυσης σε αυτά.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τέλος, σημειώνεται ότι η υλοποίηση του επενδυτικού προγράμματος του Ομίλου και της Εταιρείας εξελίσσεται ομαλά και σύμφωνα με τα επενδυτικά κριτήρια και τους στόχους που έχουν κατά περίπτωση τεθεί.

Μαρούσι, 26.09.2024

Οι βεβαιούντες,

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αναπληρωτής Διευθύνων
Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Δημήτριος Ανδριόπουλος

Νικόλαος-Ιωάννης Δήμτσας

Άννα Χαλκιαδάκη

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	133.131.902	117.103.629	-	-
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		1.032.279	1.186.397	847.872	968.387
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		6.895	8.305	6.895	8.305
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	6	-	-	140.986.060	125.210.365
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	6	-	-	4.195.372	6.785.176
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	7	57.303.347	49.300.182	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	8	422.275	435.133	422.055	434.959
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	3.884.951	4.789.673	1.482.904	1.568.829
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		195.781.649	172.823.319	147.941.158	134.976.021
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	28.834.874	19.500.177	35.051.131	33.381.996
Αποθέματα	10	55.762.844	50.427.800	-	895.000
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	12.491.022	12.400.507	3.414.994	1.551.118
		97.088.740	82.328.484	38.466.125	35.828.114
Περιουσιακά στοιχεία μιας ομάδας στοιχείων που κατέχονται προς πώληση	12	-	3.878.752	-	-
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		97.088.740	86.207.236	38.466.125	35.828.114
Σύνολο ενεργητικού		292.870.389	259.030.555	186.407.283	170.804.135
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	13	934.015	934.015	934.015	934.015
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	13	92.158.255	92.158.255	92.158.255	92.158.255
Αποθεματικό ιδίων μετοχών		(662.055)	(1.984.661)	(662.055)	(1.984.661)
Λοιπά αποθεματικά		2.800.395	2.800.395	70.253.954	58.430.985
Αποτελέσματα εις νέον		53.034.986	39.724.760	1.858.516	(3.151.086)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		148.265.596	133.632.764	164.542.685	146.387.508
Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανεισμός	14	69.537.731	37.580.817	10.656.634	10.630.985
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	8	8.293.928	6.851.647	-	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		293.468	276.572	292.466	275.780
Κρατικές επιχορηγήσεις	14	722.298	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	386.272	1.234.172	-	1.000.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		79.233.697	45.943.208	10.949.100	11.906.765
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	45.097.810	35.562.765	2.892.396	3.739.817
Δανεισμός	14	20.175.793	43.891.639	8.023.102	8.770.045
Κρατικές επιχορηγήσεις	14	97.314	-	-	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		179	179	-	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		65.371.096	79.454.583	10.915.498	12.509.862
Σύνολο υποχρεώσεων		144.604.793	125.397.791	21.864.598	24.416.627
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		292.870.389	259.030.555	186.407.283	170.804.135

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 29 – 77 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		1.1.2024 έως 30.06.2024	1.1.2023 έως 30.06.2023	1.1.2024 έως 30.06.2024	1.1.2023 έως 30.06.2023
Κύκλος εργασιών	16	16.616.368	4.270.775	6.639.312	5.156.874
		16.616.368	4.270.775	6.639.312	5.156.874
Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	7.639.106	9.977.410	-	-
Εργολαβικό κόστος	10,17	(7.622.513)	-	-	-
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	18	(428.661)	(523.529)	(914)	(852)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	19	(2.447.941)	(2.106.802)	(2.379.165)	(2.037.216)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(196.663)	(121.798)	(163.059)	(116.615)
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	10	(4.039.534)	-	(1.054.852)	-
Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων - καθαρό ποσό		160.794	-	-	-
Κέρδος από πώληση συμμετοχών	20	5.211.657	1.029.586	4.719.506	-
Λοιπά έσοδα		170.505	187.178	166.469	265.852
Λοιπά έξοδα	21	(3.400.816)	(2.644.086)	(3.978.096)	(3.091.514)
Κέρδη / (Ζημιές) από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	6	-	-	1.343.682	(424.016)
Λειτουργικά κέρδη		11.662.302	10.068.734	5.292.883	(247.487)
Μερίδιο κέρδους από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	7	5.453.165	900.007	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	22	14.060	58.348	1.010.159	900.778
Χρηματοοικονομικά έξοδα	22	(1.212.719)	(873.878)	(786.343)	(451.997)
Κέρδη προ φόρων		15.916.808	10.153.211	5.516.699	201.294
Φόρος εισοδήματος	23	(2.112.389)	(2.023.869)	(12.904)	8.205
Καθαρά κέρδη περιόδου		13.804.419	8.129.342	5.503.795	209.499
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:					
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Κέρδη από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων - προ φόρων	6	-	-	11.822.969	9.536.016
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου, μετά φόρων		-	-	11.822.969	9.536.016
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		13.804.419	8.129.342	17.326.764	9.745.515
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή-σε ευρώ	24	0,74	0,44		

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 29 – 77 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

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

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Όμιλος					
	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό ιδίων μετοχών	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπα 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
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	8.129.342	8.129.342
Απόκτηση Ιδίων μετοχών	-	-	(1.978.132)	-	-	(1.978.132)
Έξοδα απόκτησης Ιδίων μετοχών	-	-	(6.529)	-	-	(6.529)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	-	-	(1.984.661)	-	-	(1.984.661)
Υπόλοιπα 30 Ιουνίου 2023	934.015	92.158.255	(1.984.661)	2.800.395	34.665.714	128.573.718
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2024	934.015	92.158.255	(1.984.661)	2.800.395	39.724.760	133.632.764
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	13.804.419	13.804.419
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	13.804.419	13.804.419
Δωρεάν διάθεση Ιδίων μετοχών	-	-	1.322.606	-	(494.193)	828.412
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	-	-	1.322.606	-	(494.193)	828.412
Υπόλοιπα 30 Ιουνίου 2024	934.015	92.158.255	(662.055)	2.800.395	53.034.986	148.265.596

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 29 – 77 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

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



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 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 Ιδίων μετοχών	-	-	(1.978.132)	-	-	(1.978.132)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(6.529)	-	-	(6.529)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	-	-	(1.984.661)	-	-	(1.984.661)
Υπόλοιπα 30 Ιουνίου 2023	934.015	92.158.255	(1.984.661)	51.980.246	(3.943.034)	139.144.821
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2024	934.015	92.158.255	(1.984.661)	58.430.985	(3.151.086)	146.387.508
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	5.503.795	5.503.795
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	11.822.969	-	11.822.969
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	11.822.969	5.503.795	17.326.764
Δωρεάν διάθεση Ιδίων μετοχών	-	-	1.322.606	-	(494.193)	828.412
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	-	-	1.322.606	-	(494.193)	828.412
Υπόλοιπα 30 Ιουνίου 2024	934.015	92.158.255	(662.055)	70.253.954	1.858.516	164.542.685

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 29 – 77 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	Όμιλος	
		1.1.2024 έως 30.06.2024	1.1.2023 έως 30.06.2023
Κέρδη προ φόρων		15.916.808	10.153.211
Προσαρμογές για :			
Καθαρό (Κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	(7.639.106)	(9.977.410)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		195.254	120.566
Αποσβέσεις αύλων περιουσιακών στοιχείων		1.410	1.231
(Κέρδος)/Ζημιά από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	6	-	-
(Κέρδος) από πώληση συμμετοχών	20	(5.211.657)	(1.029.586)
Μερίδιο (κέρδους) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	7	(5.453.165)	(900.007)
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα - καθαρά	22	1.198.659	815.530
Δωρεάν διάθεση Ιδίων μετοχών		828.412	-
(Κέρδος) / Ζημιά από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις		42.649	(10.507)
Λοιπά		(20.611)	-
		(141.347)	(826.972)
Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων		(1.656.565)	(3.705.453)
(Αύξηση) / μείωση αποθεμάτων		(5.405.663)	(47.800)
Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		10.269.495	4.565.372
Αύξηση / (μείωση) προβλέψεων		16.897	37.296
		3.224.164	849.415
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		3.082.817	22.443
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(2.255.967)	(659.585)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(3)	(24)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		826.847	(637.166)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Πληρωμές για απόκτηση/ίδρυση/αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών επιχειρήσεων και κοινοπραξιών, καθαρές από ταμειακά διαθέσιμα που αποκτήθηκαν		(8.734.000)	(7.919.000)
Πληρωμές για αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(19.310)	(14.115)
Πληρωμές για αγορές επενδυτικών ακινήτων		(3.238.326)	(9.511.506)
Πληρωμές για προσθήκες σε υφιστάμενα επενδυτικά ακίνητα και σχετικές με επενδυτικά ακίνητα		(11.859.435)	(14.623.555)
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδύσεων σε θυγατρικές επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, καθαρό από ταμειακά διαθέσιμα που πουλήθηκαν		11.254.494	35.224.576
Τόκοι που εισπράχθηκαν		9.333	50.933
Τόκοι που εισπράχθηκαν από δάνεια / υπεκμισθώσεις σε συνδεδεμένα μέρη		4.237	6.881
Εισπράξεις κεφαλαίου υπεκμισθώσεων		19.234	16.481
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(12.563.773)	3.230.695
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμή δανεισμού		(33.230.000)	(1.800.000)
Δάνεια αναληφθέντα		45.312.000	13.823.000
Πληρωμές για την απόκτηση Ιδίων Μετοχών		-	(1.984.661)
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων		(254.559)	(184.992)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		11.827.441	9.853.347
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		90.515	12.446.876
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		12.400.507	9.999.652
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου		12.491.022	22.446.528

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 29 – 77 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

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

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημ.	Εταιρεία	
	1.1.2024 έως 30.06.2024	1.1.2023 έως 30.06.2023
	5.516.699	201.294
Κέρδη προ φόρων		
Προσαρμογές για :		
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	161.650	115.384
Αποσβέσεις αύλων περιουσιακών στοιχείων	1.410	1.231
(Κέρδος)/Ζημιά από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	6 (1.343.682)	424.016
(Κέρδος) από πώληση συμμετοχών	20 (4.719.506)	-
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα - καθαρά	22 (223.816)	(448.781)
Δωρεάν διάθεση Ιδίων μετοχών	828.412	-
(Κέρδος) / Ζημιά από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις	57.966	(5.348)
	279.133	287.796
Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης		
(Αύξηση) / μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων	504.535	(2.483.196)
(Αύξηση) / μείωση αποθεμάτων	895.000	-
Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	(808.712)	(1.042.450)
Αύξηση / (μείωση) προβλέψεων	16.686	37.296
	607.509	(3.488.350)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	886.642	(3.200.554)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα	(838.265)	(234.385)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	48.377	(3.434.939)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Πληρωμές για απόκτηση/ίδρυση/αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών επιχειρήσεων και κοινοπραξιών, καθαρές από ταμειακά διαθέσιμα που αποκτήθηκαν	(6.011.725)	(5.120.234)
Επιστροφή κεφαλαίου	6 2.520.000	-
Πληρωμές για αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(19.310)	(14.115)
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδύσεων σε θυγατρικές επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, καθαρό από ταμειακά διαθέσιμα που πουλήθηκαν	5.610.492	-
Τόκοι που εισπράχθηκαν	54.597	2.444
Τόκοι που εισπράχθηκαν από δάνεια / υπεκμισθώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	10.902	15.414
Εισπράξεις κεφαλαίου υπεκμισθώσεων	38.414	41.288
Εισπράξεις δανείων χορηγηθέντων σε συνδεδεμένα μέρη	26 400.000	2.000.000
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	2.603.370	(3.075.203)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Αποπληρωμή δανεισμού	(4.000.000)	(650.000)
Δάνεια αναληφθέντα	3.400.000	10.000.000
Πληρωμές για την απόκτηση Ιδίων Μετοχών	-	(1.984.661)
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων	(187.871)	(119.961)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(787.871)	7.245.378
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.863.876	735.236
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	1.551.118	2.005.558
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	3.414.994	2.740.794

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 29 – 77 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία και τον Όμιλο

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 στην Ελλάδα, έχει ως κύριο αντικείμενό 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. Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε πενήντα έτη. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Νερατζιωτίσσης αρ. 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 6 και 7.

Την 30 Ιουνίου 2024, ο Όμιλος και η Εταιρεία απασχολούσαν στο εργατικό δυναμικό τους 61 και 53 εργαζόμενους αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2023: Ο Όμιλος απασχολούσε 62 εργαζόμενους και η Εταιρεία 55 εργαζόμενους). Να σημειωθεί πως μόνο η μητρική Εταιρεία (53 εργαζόμενοι), η θυγατρική Arcela Investments Ltd (2 εργαζόμενοι) και η θυγατρική Bridged – T.E.P.E. (6 εργαζόμενοι) απασχολούσαν προσωπικό κατά την 30 Ιουνίου 2024, καθώς οι υπόλοιπες εταιρείες που αναπτύσσουν τα ακίνητα και οι εταιρείες συμμετοχών αυτών δεν διατηρούν εργατικό δυναμικό.

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας εξελέγησαν δυνάμει της από 09.06.2022 απόφασης της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, με τριετή 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.

Εν συνεχεία, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανασυγκροτήθηκε σε σώμα (α) δυνάμει της από 25.05.2023 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατά την οποία εξελέγη η κυρία Άννα Χαλκιαδάκη ως νέο εκτελεστικό μέλος στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατόπιν παραιτήσεως εκτελεστικού μέλους αυτού, η δε ως άνω εκλογή ανακοινώθηκε νομίμως στην από 22.06.2023 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, (β) δυνάμει της από 07.11.2023 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατά την οποία εξελέγη η κυρία Πολυξένη (Ξένια) Καζόλη ως νέο ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατόπιν της από 07.11.2023 παραιτήσεως του

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους αυτού, κας Παναγιώτας Αντωνάκου¹, η δε ως άνω εκλογή ανακοινώθηκε νομίμως στην από 13.06.2024 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και (γ) δυνάμει της από 31.05.2024 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατά την οποία τροποποιήθηκε η ιδιότητα του κ. Δήμτσα Νικολάου – Ιωάννη στο Διοικητικό Συμβούλιο από Εκτελεστικό Μέλος σε Αναπληρωτή Διευθύνοντα Σύμβουλο.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει ως εξής:

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

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. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 9 του Ν. 4706/2020, το Διοικητικό Συμβούλιο στο πλαίσιο του διαρκούς ελέγχου των κριτηρίων ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου διαπίστωσε, πριν τη δημοσιοποίηση της ετήσιας χρηματοοικονομικής έκθεσης χρήσης 2023 ότι τα ως άνω ανεξάρτητα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εξακολουθούν να πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας.

Οι παρούσες Ενοποιημένες και Εταιρικές Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 1 Ιανουαρίου 2024 έως 30 Ιουνίου 2024, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 26.09.2024, 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 2024 (εφεξής οι «Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις») έχει συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση» (εφεξής «ΔΛΠ 34»).

¹ Έναρξη θητείας: 22.03.2022 και λήξη θητείας: 07.11.2023

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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 2023, 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023, πέρα από την παρακάτω λογιστική πολιτική.

Παροχές διακανονιζόμενες με συμμετοχικούς τίτλους

Το κόστος των συναλλαγών που διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους καθορίζεται σε εύλογη αξία κατά την ημερομηνία χορήγησης (grant date) χρησιμοποιώντας μία κατάλληλη μέθοδο αποτίμησης. Το κόστος αυτό αναγνωρίζεται στο κονδύλι «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού» της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος για την παροχή των μετοχών προς τους μισθωτούς εργαζομένους καθώς και στο κονδύλι «Λοιπά έξοδα» της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος για τους άμεσους συνεργάτες της Εταιρείας. Η παρεχόμενη υπηρεσία από τους εργαζόμενους και τους άμεσους συνεργάτες εφόσον έχει παρασχεθεί κατά τα προηγούμενα έτη και έχει καταστεί δεδουλευμένη, το έξοδο αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία κατοχύρωσης (vesting date). Άλλοι όροι που συνδέονται με το δικαίωμα σε συμμετοχικούς τίτλους, αλλά χωρίς την προϋπόθεση υπηρεσίας των εργαζομένων και των άμεσων συνεργατών, θεωρούνται ως όροι χωρίς περίοδο κατοχύρωσης, όπως π.χ. η διακράτηση των συμμετοχικών τίτλων για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα από τους δικαιούχους. Οι προϋποθέσεις χωρίς περίοδο κατοχύρωσης αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία και καταχωρούνται αμέσως στις δαπάνες, εκτός και αν υπάρχουν και προϋποθέσεις υπηρεσίας και/ή απόδοσης. Καμία δαπάνη δεν αναγνωρίζεται για δικαιώματα σε συμμετοχικούς τίτλους που τελικά δεν είναι κατοχυρωμένα, λόγω μη εκπλήρωσης της απόδοσης και δεν σχετίζονται με τις συνθήκες αγοράς και/ή δεν έχουν παρασχεθεί οι υπηρεσίες από τους εργαζόμενους και τους άμεσους συνεργάτες. Όταν τα δικαιώματα σε συμμετοχικούς τίτλους περιλαμβάνουν προϋποθέσεις αγοράς ή δεν περιέχουν περίοδο κατοχύρωσης, τότε οι συναλλαγές αυτές αντιμετωπίζονται ως κατοχυρωμένες ανεξάρτητα από το αν πληρούνται οι όροι της αγοράς ή μη κατοχύρωσης, υπό την προϋπόθεση ότι πληρούνται όλες οι άλλες συνθήκες απόδοσης ή/και υπηρεσίας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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 που αποτιμώνται σε εύλογη αξία. Επιπλέον, σε ατομικό επίπεδο οι επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες και κοινοπραξίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία, βλέπετε σχετικά σημείωση 6. Το κεφάλαιο κίνησης του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 30.06.2024 είναι θετικό, ήτοι το κυκλοφορούν ενεργητικό υπερβαίνει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατά ποσό €31.717.644 και €27.550.627, αντίστοιχα. Λαμβάνοντας υπόψιν το ανωτέρω, 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 Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας που καλύπτουν την περίοδο από την 1η Ιανουαρίου 2024 έως την 30 Ιουνίου 2024, 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

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

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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 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 παρακολουθεί και αξιολογεί στενά τις εξελίξεις της κτηματαγοράς και τα ακίνητα του αποτιμώνται από ανεξάρτητους 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 οι πολεμικές συρράξεις), 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.

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

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον μακροπρόθεσμο δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας. Ο μακροπρόθεσμος δανεισμός του Ομίλου και της Εταιρείας την 30.06.2024 περιλαμβάνει δάνεια κυμαινόμενου και σταθερού επιτοκίου (βλέπετε σχετικά σημείωση 14 της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης), και επομένως ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των κυμαινόμενων επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών. Από το σύνολο του δανεισμού του Ομίλου την 30.06.2024, το ποσό των €58.613.782 (2023: €36.550.970) αφορά τα υπόλοιπα από ομολογιακά δάνεια των θυγατρικών Alkanor M.A.E, IQ Athens M.A.E. και Insignio M.A.E με κυμαινόμενο επιτόκιο. Το ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας κατά την 30.06.2024, ποσού €10.206.027 είναι σταθερού επιτοκίου.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Αν το επιτόκιο δανεισμού, των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο, ήταν αυξημένο/μειωμένο κατά 1% κατά την διάρκεια του α' εξαμήνου 2024, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα του Ομίλου για την περίοδο από 01.01.2024 έως 30.06.2024 θα ήταν μειωμένα/αυξημένα κατά €293.069 (30.06.2023: €159.399) περίπου. Η ανωτέρω ανάλυση ευαισθησίας έχει υπολογιστεί χρησιμοποιώντας την παραδοχή ότι το υπόλοιπο του δανεισμού του Ομίλου την 30.06.2024 ήταν το υπόλοιπο του δανεισμού του Ομίλου σε όλη τη διάρκεια της εξαμήνου περιόδου.

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. Για την προστασία από ενδεχόμενη αύξηση του επιτοκίου (Euribor), οι εταιρείες του Ομίλου σε συνεργασία με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που τις χρηματοδοτούν, έχουν εισάγει στις δανειακές συμβάσεις όρους που προβλέπουν τη χρήση προϊόντων αντιστάθμισης του επιτοκιακού κινδύνου υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Επιπρόσθετα, ο Όμιλος έχοντας ενσωματώσει τη φιλοσοφία των «πράσινων» κτιρίων στον πυρήνα της δραστηριότητάς του, έχει τη δυνατότητα αξιοποίησης πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF) για τη χρηματοδότηση των έργων του. Με αυτό το χρηματοδοτικό εργαλείο, σταθερού επιτοκίου, ο Όμιλος αντισταθμίζει εν μέρει τον κίνδυνο της αύξησης των επιτοκίων κατά τη διάρκεια της κατασκευαστικής περιόδου.

Στη σημείωση 3.1 (γ) της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης περιλαμβάνεται ανάλυση με τις συμβατικές μη προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές από τον δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας.

iii) 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 30.06.2024 δεν κατείχε τραπεζικά διαθέσιμα, δάνεια, απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα με αποτέλεσμα να μην διατρέχει κάποιο κίνδυνο λόγω μεταβολών της συναλλαγματικής ισοτιμίας.

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 30.06.2024. Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου αφορούν κυρίως εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας από κοινοπραξίες και τρίτους. 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 9.

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 2024	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16.381.674	386.272	-	16.767.946	16.767.946
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	531.045	1.239.946	5.586.262	7.357.252	3.183.876
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	23.420.677	24.833.923	58.290.474	106.545.073	86.529.647
Σύνολο	40.333.396	26.460.141	63.876.736	130.670.271	106.481.469

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων 31 Δεκεμβρίου 2023	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	6.263.767	1.234.172	-	7.497.938	7.497.939
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	551.638	1.584.461	5.299.206	7.435.305	3.304.640
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	45.713.770	20.709.002	22.596.144	89.018.916	78.167.816
Σύνολο	52.529.175	23.527.635	27.895.350	103.952.160	88.970.395

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 2024					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.564.310	-	-	1.564.310	1.564.310
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	345.755	707.635	-	1.053.390	959.764
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	8.519.972	10.754.521	-	19.274.493	17.513.945
Σύνολο	10.430.037	11.462.156	-	21.892.193	20.038.019

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 2023					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.715.152	-	-	2.715.152	2.715.152
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	356.326	866.296	-	1.222.622	1.087.357
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	8.907.645	11.000.000	-	19.907.645	18.313.673
Σύνολο	11.979.123	11.866.296	-	23.845.419	22.116.182

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 διατηρώντας βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση και η Διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια.

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Σύνολο δανεισμού	89.713.524	81.472.456	18.679.736	19.401.030
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12.491.022	12.400.507	3.414.994	1.551.118
Μείον: Δεσμευμένες Καταθέσεις	2.023.850	2.023.850	-	-
Καθαρός δανεισμός	75.198.652	67.048.099	15.264.742	17.849.912
Ίδια κεφάλαια	148.265.596	133.632.764	164.542.685	146.387.508
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	223.464.248	200.680.863	179.807.427	164.237.420
Δείκτης μόχλευσης	34%	33%	8%	11%

4. Πληροφόρηση κατά τομέα

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

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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), την κατασκευή κτιριακών εγκαταστάσεων, την τεχνική και συμβουλευτική υποστήριξη 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 Ενδιάμεσης Συνοπτικής 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	
	1.1.2024 έως 30.06.2024	1.1.2023 έως 30.06.2023	1.1.2024 έως 30.06.2024	1.1.2023 έως 30.06.2023	1.1.2024 έως 30.06.2024	1.1.2023 έως 30.06.2023	1.1.2024 έως 30.06.2024	1.1.2023 έως 30.06.2023	1.1.2024 έως 30.06.2024	1.1.2023 έως 30.06.2023
Κύκλος εργασιών από παροχή υπηρεσιών συντήρησης και λοιπές υπηρεσίες	1.721.323	1.285.597	-	-	-	-	-	-	1.721.323	1.285.597
Κύκλος εργασιών από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης και παροχή κατασκευαστικών υπηρεσιών	3.974.823	3.960.278	-	-	-	-	(2.217.756)	(975.100)	1.757.067	2.985.178
Κύκλος εργασιών από πώληση ακινήτων	-	-	4.000.000	-	-	-	-	-	4.000.000	-
Κύκλος εργασιών από κατασκευαστικά έργα	9.137.978	-	-	-	-	-	-	-	9.137.978	-
Κύκλος εργασιών	14.834.125	5.245.875	4.000.000	-	-	-	(2.217.756)	(975.100)	16.616.368	4.270.775
Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	7.569.509	9.977.410	-	-	69.597	-	7.639.106	9.977.410
Εργολαβικό κόστος	(7.628.620)	-	-	-	-	-	6.107	-	(7.622.513)	-
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	-	-	(428.661)	(523.529)	-	-	-	-	(428.661)	(523.529)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-	-	-	-	(2.447.941)	(2.106.802)	-	-	(2.447.941)	(2.106.802)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	(196.663)	(121.798)	-	-	(196.663)	(121.798)
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	-	-	(4.039.534)	-	-	-	-	-	(4.039.534)	-
Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων - καθαρό ποσό	-	-	-	-	160.794	-	-	-	160.794	-
Κέρδος από πώληση συμμετοχών	-	-	5.211.657	1.029.586	-	-	-	-	5.211.657	1.029.586
Λοιπά έσοδα	-	-	700.000	1.840.000	289.588	327.020	(819.083)	(1.979.841)	170.505	187.178
Λοιπά έξοδα	(2.597.421)	(2.050.533)	(1.593.321)	(656.331)	(1.453.569)	(1.138.573)	2.243.499	1.201.350	(3.400.816)	(2.644.086)
Λειτουργικά κέρδη	4.608.083	3.195.342	11.419.651	11.667.136	(3.647.791)	(3.040.153)	(717.637)	(1.753.591)	11.662.302	10.068.734
Μερίδιο κέρδους από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	-	-	5.453.165	900.007	-	-	-	-	5.453.165	900.007
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-	1.094.183	963.034	-	-	(1.080.123)	(904.685)	14.060	58.348
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(387.437)	(245.970)	(1.899.325)	(1.533.050)	-	-	1.074.044	905.141	(1.212.719)	(873.878)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	4.220.645	2.949.372	16.067.673	11.997.127	(3.647.791)	(3.040.153)	(723.716)	(1.753.135)	15.916.808	10.153.211
Φόρος εισοδήματος	-	-	(2.099.855)	(2.032.828)	(12.536)	8.246	-	-	(2.112.389)	(2.023.869)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	4.220.645	2.949.372	13.976.819	9.964.300	(3.660.327)	(3.031.907)	(723.716)	(1.753.135)	13.804.419	8.129.342
EBITDA	4.608.083	3.195.342	16.872.816	12.567.143	(3.451.129)	(2.918.355)	(717.637)	(1.753.591)	17.312.130	11.090.538

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Στο κύκλο εργασιών από τομέα παροχή υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα περιλαμβάνονται έσοδα από παροχή υπηρεσιών σε πελάτες ποσού €6.785.169, και €2.352.809 που αποτελούν το 41% και το 14%, αντίστοιχα, του συνολικού κύκλου εργασιών του Ομίλου.

Τα μη κατανεμημένα έσοδα και έξοδα αποτελούνται από αμοιβές και έξοδα προσωπικού, αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων, καθαρό κέρδος από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, λοιπά έσοδα, λοιπά έξοδα και φόρους εισοδήματος,

	Παροχή υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα		Επενδύσεις σε ακίνητα		Μη κατανεμόμενα		Σύνολο	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	133.131.902	117.103.629	-	-	133.131.902	117.103.629
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	133.131.902	117.103.629	-	-	133.131.902	117.103.629
Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης, με έδρα την Κύπρο	-	-	22.425.663	22.375.280	-	-	22.425.663	22.375.280
Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης, με έδρα την Ελλάδα	-	-	34.877.684	26.924.902	-	-	34.877.684	26.924.902
Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	-	-	57.303.348	49.300.182	-	-	57.303.348	49.300.182
Σύνολο υποχρεώσεων	883.954	1.690.293	134.615.715	112.911.501	9.105.124	10.795.996	144.604.793	125.397.790

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	117.103.629	96.999.127	-	895.000
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	51.508.326	33.064.624	-	-
Άμεση απόκτηση δικαιώματος χρήσης επενδυτικών ακινήτων	54.263	652.875	-	-
Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα	11.818.223	29.566.188	-	-
(Πωλησεις)/(Μειώσεις)	(55.090.000)	(14.289.000)	-	-
Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7.639.106	19.338.963	-	-
Μεταφορά σε αποθέματα	10	-	-	(895.000)
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	65.000	-	-
Μεταφορά από Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις- Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	98.355	2.085.852	-	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	133.131.902	117.103.629	-	-

A. Αποκτήσεις επενδύσεων σε ακίνητα

Τα επενδυτικά ακίνητα που απέκτησε ο Όμιλος κατά τη διάρκεια της περιόδου από 01.01.2024 έως 30.06.2024 αφορούν τα εξής:

- Μέρος συγκροτήματος κτιρίων επί του τέως ακινήτου «MINION», στο κέντρο της Αθήνας, από τη θυγατρική Alkanor M.A.E., και πιο συγκεκριμένα:
 - 6 οριζόντιες ιδιοκτησίες συνολικής επιφάνειας 129,48 τ.μ. του κτιρίου Α επί του τέως ακινήτου «MINION», που αποκτήθηκαν με συμβολαιογραφική πράξη έναντι συνολικού τιμήματος €360.000, πλέον φόρων και εξόδων €11.124 (εκ του οποίου ποσό €50.000 είχε ήδη καταβληθεί ως αρραβώνας μέχρι την 31.12.2023, στο πλαίσιο συμβολαιογραφικού προσυμφώνου) και ποσό €310.000 καταβλήθηκε με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου αγοράς.
 - Την τελευταία οριζόντια ιδιοκτησία συνολικής επιφάνειας 76 τ.μ. του κτιρίου Β του τέως ακινήτου «MINION» που αποκτήθηκε με την από 28.06.2024 συμβολαιογραφική πράξη έναντι τιμήματος €100.000, πλέον φόρων και εξόδων €3.429. Η εξόφληση του τιμήματος πραγματοποιήθηκε με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου αγοράς.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επιπρόσθετα, εντός του α' εξαμήνου 2024, η θυγατρική Alkanor M.A.E. στο πλαίσιο της καλύτερης αξιοποίησης και εκμετάλλευσης του συνόλου του ακινήτου «MINION» προχώρησε στην τροποποίηση της διάρκειας μίσθωσης δύο εκ των τριών συμβάσεων μίσθωσης που είναι σε ισχύ. Η νέα συμφωνημένη διάρκεια των δύο μισθώσεων ορίζεται πλέον στα 23 έτη για κάθε σύμβαση μίσθωσης έναντι των 20 ετών που ορίζονταν στις αρχικές συμβάσεις μισθώσεων. Η θυγατρική αναγνώρισε με την υπογραφή των ανωτέρω τροποποιήσεων των μισθώσεων δικαίωμα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων ποσού €54.263.

- Πολυώροφο κτίριο επί των οδών Κοραή αρ. 4 και Σταδίου αρ. 28 στον Δήμο Αθηναίων, το οποίο αποκτήθηκε στις 30.04.2024 από τη θυγατρική Ionis A.E., έναντι τιμήματος €48.000.000 πλέον φόρων και εξόδων ποσού €1.694.818. Από το συνολικό τίμημα ύψους €48.000.000, ποσό €500.000 έχει καταβληθεί ως προκαταβολή βάσει προσυμφώνων έως την 31.12.2023.
- Τρία οικόπεδα συνολικής επιφάνειας περίπου 304.038 τ.μ (ιδιοκτησίας «Αθηναϊκής Χαρτοποιίας»), στην περιοχή Νέας Σεβαστείας του νομού Δράμας, το οποίο αποκτήθηκε στις 09.04.2024 από τη θυγατρική Dramar M.A.E. έναντι τιμήματος €380.000, πλέον φόρων και εξόδων ποσού €120.877. Από το συνολικό τίμημα ύψους €380.000, ποσό €70.000 κατεβλήθη ως προκαταβολή βάση προσυμφώνου έως την 31.12.2022 και ποσό €310.000 κατεβλήθη με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου.
- Οικόπεδο περίπου 2.699 τ.μ. στην Δημοτική ενότητα Θεσσαλονίκης, το οποίο αποκτήθηκε στις 08.04.2024 από τη θυγατρική Filma M.A.E. έναντι τιμήματος €630.000, πλέον φόρων και εξόδων ποσού €34.278. Από το συνολικό τίμημα ύψους €630.000, ποσό €150.000 κατεβλήθη ως προκαταβολή βάσει προσυμφώνου έως την 31.12.2023 και ποσό €480.000 κατεβλήθη με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου.

B. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις/μειώσεις επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου κατά τη διάρκεια της περιόδου από 01.01.2024 έως 30.06.2024 αφορούν τα εξής:

- Την 17.05.2024 πραγματοποιήθηκε η πώληση του επενδυτικού ακινήτου που κατείχε η θυγατρική Ionis A.E. μέσω της πώλησης του συνόλου των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας, βλέπετε σχετικά σημείωση 6. Κατά την αποαναγνώριση, η αξία του επενδυτικού ακινήτου ανερχόταν σε €51.590.000, σύμφωνα με εκτίμηση των ανεξάρτητων εκτιμητών.
- Την 20.05.2024, πραγματοποιήθηκε η πώληση του επενδυτικού ακινήτου που κατείχε η θυγατρική Καλλιγιά Estate M.A.E. μέσω της πώλησης του συνόλου των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας, βλέπετε σχετικά σημείωση 6. Κατά την αποαναγνώριση η αξία του επενδυτικού ακινήτου ανερχόταν σε €3.500.000, σύμφωνα με εκτίμηση των ανεξάρτητων εκτιμητών.

Στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου συμπεριλαμβάνονται και δικαιώματα χρήσης επενδυτικών ακινήτων που προέρχονται από τη σύμβαση μίσθωσης κτιρίου τεσσάρων ορόφων περίπου 3.153 τ.μ. στο κέντρο της Αθήνας επί της οδού Απελλού που έχει συνάψει η θυγατρική Lavax M.A.E.. Στο παρακάτω πίνακα

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

απεικονίζεται η συμφωνία της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου που έχει αναγνωρισθεί στον Όμιλο από τη θυγατρική Lavax M.A.E, σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 παρ. 77:

	30.06.2024	31.12.2023
Έκθεση εκτίμησης ανεξάρτητου εκτιμητή	3.807.000	3.750.000
Πλέον: Υποχρεώσεις μίσθωσης	1.386.940	1.339.612
Εύλογη αξία επενδυτικού ακινήτου	5.193.940	5.089.612

Επί των επενδυτικών ακινήτων των θυγατρικών εταιρειών Random M.A.E., Alkanor M.A.E. και IQ Athens M.A.E. έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης ύψους €4.584.000, €54.990.000 και €163.592.000, αντίστοιχα, για εξασφάλιση χορηγηθέντων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων προς τις θυγατρικές εταιρείες.

Ο Όμιλος κεφαλαιοποίησε τα αναλογούντα στην περίοδο από 01.01.2024 έως 30.06.2024, κόστη δανεισμού της κατασκευαστικής περιόδου ποσού €956.794 (30.06.2023: €912.216), 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 από ανεξάρτητους εκτιμητές 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.

Παρακάτω παρουσιάζονται οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές για το προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου κατά την 30.06.2024.

Εταιρεία	Είδος σχέσης	Μέθοδος	Επίπεδο Ιεραρχίας ΔΠΧΑ 13
LAVAX M.A.E.	Θυγατρική	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
ALKANOR M.A.E.	Θυγατρική	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
ΑΓΧΙΑΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ M.A.E.	Θυγατρική	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
IQ ATHENS M.A.E.	Θυγατρική	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
RANDOM M.A.E.	Θυγατρική	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
FILMA M.A.E.	Θυγατρική	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	Θυγατρική	Income Approach - Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method	3
DRAMAR M.A.E.	Θυγατρική	Market Approach	3

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:

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) – Επενδυτικά ακίνητα εύλογης αξίας: €130.553.902			
Τιμές εκμίσθωσης ανά τμ	Μεταβολή στο κόστος κατασκευής ανά τμ	Μεταβολή στο IRR	Συντελεστής Εσωτερικής Απόδοσης (IRR)
+5%/-5%	+5%/-5%	+0,5%/-0,5%	
Υψηλότερη / Χαμηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
14.469.707 / 14.397.768	10.499.844 / 10.498.846	10.745.564 / 11.431.771	8,30%-9,80%

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με τις μεθόδους Income Approach – Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method - Επενδυτικά ακίνητα εύλογης αξίας: €1.949.000		
Μεταβολή στο ADR (κατά τον 1ο χρόνο λειτουργίας)	Μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης	Συντελεστής προεξόφλησης (Discount rate)
+5%/-5%	+0,5%/-0,5%	
Υψηλότερη / Χαμηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
789.991 / 789.991	140.000 / 147.000	9,30%

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο Market Approach- Ακίνητα εύλογης αξίας: € 629.000
Τιμές πώλησης ανά τμ
+10%/-10%
Υψηλότερη / Χαμηλότερη
72.857 / 72.857

Κατά την περίοδο από 01.01.2024 έως 30.06.2024, αναγνωρίστηκε κέρδος στα αποτελέσματα του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού €7.625.662 (α' εξάμηνο 2023: €9.977.410).

Το κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα προέρχεται κυρίως από τη μεταβολή των συνθηκών σε σχέση με την προηγούμενη χρήση στα υφιστάμενα επενδυτικά ακίνητα (πολεοδομική ωρίμανση, πρόοδος έργων, εμπορική ωρίμανση κ.λπ.) καθώς και τις συνθήκες που ίσχυαν κατά την πρώτη αποτίμηση των νέων επενδυτικών ακινήτων. Οι κύριες συνθήκες που επηρέασαν το κέρδος από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων είναι η υπογραφή προσυμφώνων μίσθωσης, η εξέλιξη των έργων, και η αγορά επενδυτικών ακινήτων σε τιμή χαμηλότερη της αγοραίας αξίας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

6. 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 πωληθεί βραχυπρόθεσμα και μεσοπρόθεσμα.

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.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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

Επωνυμία	30 Ιουνίου 2024				31 Δεκεμβρίου 2023		
	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
IOVIS A.E.	Ελλάδα	-	-	-	100%	-	Ολική ενοποίηση
CITRUS AKINHΤΑ 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
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
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

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επωνυμία	Χώρα κύριας εγκατάστασης & σύστασης	30 Ιουνίου 2024			31 Δεκεμβρίου 2023		
		Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης	Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης
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

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

	30.06.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	125.210.365	101.676.335
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	3.952.726	7.547.275
Κέρδη από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα	11.822.969	15.986.755
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	140.986.060	125.210.365

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 ή αποθέματα των άμεσων και έμμεσων συμμετοχών της στις κοινοπραξίες Ourania 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., Alkanor M.A.E., Random M.A.E., Insignio M.A.E., Filma M.A.E., Αγχίαλος M.A.E., Dramar M.A.E. και IQ Athens M.A.E..

Παρακάτω παρουσιάζονται οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν από ανεξάρτητους εκτιμητές για το προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων και αποθεμάτων των ανωτέρω θυγατρικών εταιρειών και κοινοπραξιών κατά την 30.06.2024.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εταιρεία	Είδος σχέσης	Ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος	Επίπεδο Ιεραρχίας ΔΠΧΑ 13
ALKANOR M.A.E.	Θυγατρική	100%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
ΑΓΧΙΑΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ M.A.E.	Θυγατρική	100%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
IQ ATHENS M.A.E.	Θυγατρική	100%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
RANDOM M.A.E.	Θυγατρική	100%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
FILMA M.A.E.	Θυγατρική	100%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	Θυγατρική	100%	Income Approach - Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method	3
DRAMAR M.A.E.	Θυγατρική	100%	Market Approach	3
INSIGNIO M.A.E.	Θυγατρική	100%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
ΟΥΡΑΝΙΑ Α.Ε.	Κοινοπραξία	65%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
3V Α.Ε.	Κοινοπραξία	57%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
IQ KARELA Α.Ε.	Κοινοπραξία	60%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
ΕΥΓΕΝΕΙΑ M.A.E.	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	20%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
P-TOWER Α.Ε.	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	45,50%	Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών Εσόδου (Income Approach based on the Discounted Cash Flow Method)	3
RINASCITA Α.Ε.	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	6,50%	Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών Εσόδου (Income Approach based on the Discounted Cash Flow Method)	3

Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία της επένδυσης της Εταιρείας στη θυγατρική Arcela Investments Ltd αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων και αποθεμάτων των ανωτέρω θυγατρικών και κοινοπραξιών.

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) - Ακίνητα εύλογης αξίας: €232.548.526			
Τιμές εκμίσθωσης ανά τμ	Μεταβολή στο κόστος κατασκευής ανά τμ	Μεταβολή στο IRR	Συντελεστής Εσωτερικής Απόδοσης (IRR)
+5%/-5%	+5%/-5%	+0,5%/-0,5%	
Υψηλότερη / Χαμηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
21.421.075 / 21.330.155	13.451.566 / 13.451.790	15.676.491 / 16.590.374	8,3%-10,30%

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με τις μέθoδους Income Approach – Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method - Επενδυτικά ακίνητα εύλογης αξίας: €1.949.000		
Μεταβολή στο ADR (κατά τον 1ο χρόνο λειτουργίας)	Μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης	Συντελεστής προεξόφλησης (Discount rate)
+5%/-5%	+0,5%/-0,5%	
Υψηλότερη / Χαμηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
789.991 / 789.991	140.000 / 147.000	9,30%

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο Market Approach - Ακίνητα εύλογης αξίας: € 629.000	
Τιμές πώλησης ανά τμ	
+10%/-10%	
Υψηλότερη / Χαμηλότερη	
72.857 / 72.857	

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών Εσόδου (Income Approach based on the Discounted Cash Flow Method) - Ακίνητα εύλογης αξίας: €61.243.325	
Μεταβολή στο προεξοφλητικό επιτόκιο	Συντελεστής προεξόφλησης (Discount rate)
+0,25%/-0,25%	
Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
2.503.827 / 2.818.641	8,50%-9,80%

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

	Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	6.785.176	7.179.944
Ίδρυση/Αγορά θυγατρικής εταιρείας	-	525.000
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	977.500	1.539.500
Μειώσεις (Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	(2.520.000)	(863.000)
Πωλήσεις	(2.390.986)	-
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	1.343.682	(1.596.268)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	4.195.372	6.785.176

Η Εταιρεία εντός του α' εξαμήνου της χρήσης 2024, συμμετείχε στις αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου των θυγατρικών Terra Attiva M.A.E., Perdim M.A.E. και Iovis A.E. ποσών €160.000, €180.000 και €500.000

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

αντίστοιχα. Τέλος, η Εταιρεία εντός του α' εξαμήνου 2024 προχώρησε στην καταβολή οφειλόμενου κεφαλαίου ποσού €137.500 στη θυγατρική Metrinwood Ltd.

Οι εταιρείες Terra Attiva M.A.E. και Perdum M.A.E. προχώρησαν σε μειώσεις μετοχικού κεφαλαίου εντός του α' εξαμήνου της χρήσης 2024 ποσού €485.000 και € 1.555.000, αντίστοιχα, τα οποία προήλθαν από την πώληση των ακινήτων που κατείχαν. Επίσης, σε μείωση μετοχικού κεφαλαίου ποσού €480.000 προχώρησε και η θυγατρική Προπελα M.A.E. καθώς εισέπραξε απαιτήσεις δανείων από συνδεδεμένα μέρη ποσού κεφαλαίου και τόκων €497.916.

Η Εταιρεία την 17.05.2024 προχώρησε σε πώληση της συμμετοχής που διακρατούσε στην εταιρεία Ionis A.E. (100% μετοχικού κεφαλαίου των κοινών μετοχών), όπου το αποτέλεσμα της συναλλαγής εμφανίζεται στον παρακάτω πίνακα.

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 ουσιαστικά από την αποτίμηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων τους.

Παρακάτω παρουσιάζεται η μέθοδος αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές για το προσδιορισμό της εύλογης αξίας του ακινήτου της θυγατρικής Lavax M.A.E. κατά την 30.06.2024.

Εταιρεία	Είδος σχέσης	Μέθοδος	Επίπεδο Ιεραρχίας ΔΠΧΑ 13
LAVAX M.A.E.	Θυγατρική	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3

Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία της επένδυσης στη θυγατρική Lavax M.A.E. αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για την αποτίμηση στην εύλογη αξία του ακινήτου της.

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) - Ακίνητα εύλογης αξίας: € 5.193.941	
Μεταβολή στο IRR	Συντελεστής Εσωτερικής Απόδοσης (IRR)
+0,5%/-0,5%	
Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
407.259 / 457.082	9,40%

Κατά την διάρκεια του α' εξαμήνου της χρήσης 2024 διενεργήθηκαν οι ακόλουθες αλλαγές στον Όμιλο σε σχέση με την προηγούμενη χρήση:

Την 17.05.2024, ο Όμιλος προέβη μέσω της Εταιρείας στην πώληση της συμμετοχής (100%) που διακρατούσε στη θυγατρική Ionis A.E. έναντι του τιμήματος των €7.110.492 και ο Όμιλος αναγνώρισε κέρδος από την πώληση ποσού €5.092.366 ενώ η Εταιρεία αναγνώρισε κέρδος από την ανωτέρω πώληση ποσού €4.719.506, το οποίο καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση συμμετοχών». Επιπλέον, ο Όμιλος αναγνώρισε κέρδος από την αναπροσαρμογή του επενδυτικού ακινήτου σε εύλογη αξία πριν

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

την στιγμή της πώλησης ποσού €1.694.818 που περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία».

Την 20.05.2024, ο Όμιλος προέβη μέσω της εταιρείας Oblinarium Holdings Ltd στην πώληση της συμμετοχής (100%) που διακρατούσε στη θυγατρική Καλλιγά Estate M.A.E. έναντι του τιμήματος των €3.157.169 και ο Όμιλος αναγνώρισε ζημία από την πώληση ποσού €71.089, η οποία καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση συμμετοχών». Σημειώνεται ότι ο Όμιλος από την διακράτηση της συμμετοχής στην θυγατρική Καλλιγά Estate M.A.E. κατέγραψε συνολικά κέρδη €939.211 (συμπεριλαμβανομένης της ζημίας κατά την πώληση της συμμετοχής).

Στους παρακάτω πίνακες απεικονίζεται συνοπτικά η εύλογη αξία των καθαρών στοιχείων του ενεργητικού που αποαναγνωρίστηκαν ως αποτέλεσμα της πώλησης των εταιρειών Ionis A.E. και Καλλιγά Estate M.A.E. καθώς και το αποτέλεσμα της συναλλαγής:

	Ionis A.E.	Καλλιγά Estate M.A.E.
	17.05.2024	20.05.2024
Εύλογη αξία καθαρών στοιχείων του ενεργητικού		
Επενδύσεις σε ακίνητα	51.590.000	3.500.000
Λοιπά στοιχεία του ενεργητικού	235.887	22.029
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	28.495	1.475
Υποχρεώσεις	(49.836.225)	(295.246)
Σύνολο	2.018.127	3.288.258
Τίμημα πώλησης (μετρητά)	7.110.492	3.157.169
Κέρδος/ (Ζημία) από πώληση συμμετοχών	5.092.365	(71.089)

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

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

	30.06.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	49.300.182	37.302.366
Προσθήκες	-	25.500
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξία	2.550.000	15.299.100
Μερίδιο κέρδους από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	5.453.165	551.968
Μεταφορά σε περιουσιακά στοιχεία ομάδας στοιχείων που κατατάσσονται ως κατεχόμενα προς πώληση	-	(3.878.752)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	57.303.347	49.300.182

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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

Όνομα	Χώρα κύριας εγκατάστασης & σύστασης	Ποσοστό συμμετοχής		Λογιστική αξία	
		30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
CANTE HOLDINGS LTD	Κύπρος	65%	65%	22.425.663	22.375.280
YITC EUROPEAN TRADING LTD	Κύπρος	20%	20%	-	-
3V A.E	Ελλάδα	57%	57%	11.240.324	10.931.672
OURANIA A.E	Ελλάδα	65%	65%	15.427.706	10.232.506
IQ KARELA A.E	Ελλάδα	60%	60%	4.151.672	4.232.766
P and E A.E	Ελλάδα	75%	75%	-	-
DI Terna A.E	Ελλάδα	51%	51%	4.057.983	1.527.958

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 τη μητρική εταιρεία YITC European Trading Ltd και τη θυγατρική Evgenia Homes M.A.E..

Εντός του α' εξαμήνου 2024, ο Όμιλος συμμετείχε μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κοινοπραξίας DI Terna A.E. ποσού €2.550.000.

Το μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) από επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης του Ομίλου κατά την διάρκεια της περιόδου από 01.01.2024 έως 30.06.2024 περιλαμβάνει τα εξής:

- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία Cante Holdings Ltd ποσού €50.383.
- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία 3V A.E. ποσού €308.652.
- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία Ourania A.E. ποσού €5.195.200.
- Μερίδιο ζημιάς του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία IQ Karela A.E. ποσού €81.094.
- Μερίδιο ζημιάς του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία DI Terna A.E. ποσού €19.976.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

8. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(8.293.928)	(6.851.647)	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	422.275	435.133	422.055	434.959
Αναβαλλόμενη φορολογία (καθαρή)	(7.871.653)	(6.416.514)	422.055	434.959

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης		(6.416.514)	(3.099.445)	434.959	424.583
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	23	(2.112.389)	(3.812.717)	(12.904)	5.690
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	4.704	-	4.686
Πώληση εταιρειών		657.250	490.943	-	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης		(7.871.653)	(6.416.514)	422.055	434.959

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την 30.06.2024, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής είναι οι παρακάτω:

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Όμιλος	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Κρατική επιχορήγηση	Φορολογικές Ζημιές	Σύνολο
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2023	50.376	-	374.288	424.663
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	5.765	-	-	5.765
Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	4.704	-	-	4.704
Υπόλοιπα 31 Δεκεμβρίου 2023	60.845	-	374.288	435.133
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2024	60.845	-	374.288	435.133
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	3.718	180.315	46.797	230.829
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-
Υπόλοιπα 30 Ιουνίου 2024	64.564	180.315	421.085	665.962

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εταιρεία	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Κρατική επιχορήγηση	Φορολογικές Ζημιές	Σύνολο
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2023	50.296	-	374.287	424.583
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	5.690	-	-	5.690
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	4.686	-	-	4.686
Υπόλοιπα 31 Δεκεμβρίου 2023	60.672	-	374.287	434.959
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2024	60.672	-	374.287	434.959
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	3.671	-	-	3.671
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-
Υπόλοιπα 30 Ιουνίου 2024	64.343	-	374.287	438.630

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	665.963	435.133	438.629	434.959
Ανακτήσιμες εντός 12 μηνών	-	-	-	-
	665.963	435.133	438.629	434.959

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 2024 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 €1.229.791 έως και την χρήση 2026 και κατά το ποσό των €2.471.514 έως και την χρήση 2027.

Επιπλέον, ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση, επί εκπιπτόμενης προσωρινής διαφοράς συνολικού ύψους €484.927, αναφορικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα της θυγατρικής εταιρείας Αγχίαλος Ακίνητα Μ.Α.Ε., καθώς έχει αξιολογήσει πως δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Όμιλος	Επενδύσεις σε ακίνητα	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	Δανεισμός	Έσοδα επομένων χρήσεων	Σύνολο
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2023	(3.439.849)	(53.404)	(30.856)	-	(3.524.109)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(3.171.050)	12.720	9.110	(669.261)	(3.818.482)
Πώληση εταιρειών	490.944	-	-	-	490.944
Υπόλοιπα 31 Δεκεμβρίου 2023	(6.119.955)	(40.684)	(21.746)	(669.261)	(6.851.647)
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2024	(6.119.955)	(40.684)	(21.746)	(669.261)	(6.851.647)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(1.201.204)	35.464	(468.770)	(708.704)	(2.343.215)
Πώληση εταιρειών	657.248	-	-	-	657.248
Υπόλοιπα 30 Ιουνίου 2024	(6.663.911)	(5.220)	(490.516)	(1.377.965)	(8.537.614)

Εταιρεία	Επενδύσεις σε ακίνητα	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	Δανεισμός	Έσοδα επομένων χρήσεων	Σύνολο
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2024	-	-	-	-	-
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	-	-	(16.574)	-	(16.574)
Υπόλοιπα 30 Ιουνίου 2024	-	-	(16.574)	-	(16.574)

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Πληρωτέες μετά από 12 μήνες	(8.537.614)	(6.851.647)	(16.574)	-
Πληρωτέες εντός 12 μηνών	-	-	-	-
	(8.537.614)	(6.851.647)	(16.574)	-

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση, επί εκπιπτόμενης προσωρινής διαφοράς συνολικού ύψους €275.501 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 €67.453.560, αναφορικά με την επένδυση στη θυγατρική 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

9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Πελάτες - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών	2.257.676	2.749.643	2.232.185	2.737.955
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(76.235)	(76.235)	(76.235)	(76.235)
Πελάτες - συνδεδεμένα μέρη	3.825.089	3.547.582	5.209.671	4.344.470
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(44.398)	(44.398)	(49.388)	(49.388)
Υπόλοιπο πελατών μετά την πρόβλεψη απομείωσης	5.962.132	6.176.592	7.316.233	6.956.802
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών	3.308.589	1.079.292	884.939	1.030.118
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(20.634)	(20.634)	(20.634)	(20.634)
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα - συνδεδεμένα μέρη	218.559	156.278	754.422	853.833
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(4)	(4)	(4)	(4)
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων μετά την πρόβλεψη απομείωσης	3.506.510	1.214.932	1.618.723	1.863.313
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις	111.501	145.331	283.822	359.101
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	6.228.717	23.481	788.355	65.712
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	200.824	200.334	24.486.684	23.942.025
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(2)	(2)	(259)	(259)
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και δανείων σε συνδεδεμένα μέρη μετά την πρόβλεψη απομείωσης	6.541.040	369.144	25.558.602	24.366.579
Εγγυήσεις	1.469.898	1.468.928	1.273.179	1.272.310
Δεσμευμένες καταθέσεις	2.023.850	2.023.850	-	-
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών	-	22.610	-	22.610
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (φόρους κλπ)	143.320	280.555	19.124	170.235
Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ,ΕΝΦΙΑ κλπ)	3.711.811	3.746.984	6.046	6.046
Έξοδα επομένων χρήσεων	814.111	534.910	39.259	99.677
Προκαταβολές σε προμηθευτές	6.565.880	8.297.052	120.905	110.141
Λοιπές απαιτήσεις	1.983.934	219.392	584.625	85.773
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	-	98.356	-	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(2.661)	(163.455)	(2.661)	(2.661)
Σύνολο	32.719.825	24.289.850	36.534.035	34.950.825
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	3.884.951	4.789.673	1.482.904	1.568.829
Κυκλοφορούν ενεργητικό	28.834.874	19.500.177	35.051.131	33.381.996

Οι «Λοιπές απαιτήσεις από Συνδεδεμένα μέρη» του Ομίλου κατά την 30.06.2024 στον ανωτέρω πίνακα περιλαμβάνουν ποσό €6.184.000 που έχει δοθεί σε κοινοπραξίες προοριζόμενο για αύξηση του μετοχικού τους κεφαλαίου, αντίστοιχα η Εταιρεία έχει χορηγήσει ποσό €771.500 σε θυγατρικές εταιρείες προοριζόμενο για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

Για τα δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη, βλέπετε σημείωση 26.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι «Προκαταβολές σε προμηθευτές» του Ομίλου κατά την 30.06.2024 περιλαμβάνουν κυρίως ποσό €342.500 που αφορά προκαταβολές που έχουν καταβληθεί από τις θυγατρικές εταιρείες Alkanor M.A.E. (€122.500) και Dramar M.A.E. (€220.000) στο πλαίσιο της υπογραφής προσυμφώνων αγοράς επενδυτικών ακινήτων. Τα οριστικά συμβόλαια αναμένονται να υπογραφούν εντός του επόμενου έτους. Επίσης, στο εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνονται και προκαταβολές σε προμηθευτές ποσού €6.233.380 που προέρχονται κυρίως από τη θυγατρική Insingio M.A.E. (€5.982.059).

Οι «Δεσμευμένες Καταθέσεις» του Ομίλου κατά την 30.06.2024 περιλαμβάνουν ποσό €2.023.850 το οποίο έχει διατεθεί από τη θυγατρική Hub 204 M.A.E. προς συνεργαζόμενη τράπεζα για την εξασφάλιση της εγγυητικής επιστολής που έχει εκδοθεί στο πλαίσιο της σύμβασης που υπογράφηκε με το ΤΑΧΔΙΚ εντός της χρήσης 2023 για την ανέγερση του δικαστικού μεγάρου Πειραιά.

Οι «Εγγυήσεις» του Ομίλου κατά την 30.06.2024 στον ανωτέρω πίνακα περιλαμβάνουν εγγυήσεις στο πλαίσιο μισθώσεων και λοιπές εγγυήσεις ποσού €269.898 καθώς και εγγύηση που έχει χορηγηθεί από την Εταιρεία στο πλαίσιο του ομολογιακού δανείου με την «Εθνική Ασφαλιστική» ποσού €1.200.000.

Οι «Λοιπές απαιτήσεις» του Ομίλου κατά την 30.06.2024 περιλαμβάνουν κυρίως ποσό €1.369.132 που αφορά απαίτηση τιμήματος πώλησης της κοινοπραξίας Επενδυτική Χανίων Α.Ε. και απαίτηση τιμήματος από την πώληση της θυγατρικής εταιρείας Ionis Α.Ε. ποσού €500.000.

10. Αποθέματα

Τα αποθέματα του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	50.427.800	-	895.000	-
Μεταφορές από Επενδύσεις σε ακίνητα	5	-	50.380.000	-
Προσθήκες χρήσης	13.492.578	47.800	159.852	-
Μεταφορά σε Εργολαβικό κόστος	(4.118.000)	-	-	-
Πώληση αποθεμάτων	(4.039.534)	-	(1.054.852)	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	55.762.844	50.427.800	-	895.000

Την 10.01.2024, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής εταιρείας Citrus M.A.E., υπέγραψε συμβόλαιο για τη μεταβίβαση ακινήτου στην Τράπεζα Εμπορίου και Ανάπτυξης Ευξείνου Πόντου (Παρευξείνια Τράπεζα, Black Sea Trade and Development Bank), έναντι συνολικού τιμήματος €15.250.000, το οποίο θα στεγάσει τα νέα γραφεία της Τράπεζας στη Δυτική είσοδο της Θεσσαλονίκης. Το κόστος του ανωτέρω ακινήτου κατά την ημερομηνία μεταβίβασης ανερχόταν σε €4.118.000. Επίσης, η Εταιρεία και οι θυγατρικές Perdım M.A.E. και Terra Attiva M.A.E. την 01.05.2024 προχώρησαν στην πώληση των οικιστικών ακινήτων που κατείχαν με το συνολικό κόστος τους κατά την ημερομηνία μεταβίβασης να ανέρχεται σε €4.039.000.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι προσθήκες χρήσης ποσού €13.492.578 αφορούν κυρίως προσθήκες που έχουν πραγματοποιηθεί στο ακίνητο της θυγατρικής Insignio M.A.E., η οποία είναι ιδιοκτήτρια 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.

Κατά την 30.06.2024 και την 31.12.2023, δεν συνέτρεξαν λόγοι απομείωσης των αποθεμάτων.

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Ταμείο	6.106	3.954	1.891	171
Τραπεζικές καταθέσεις	10.484.916	12.396.553	1.413.103	1.550.947
Προθεσμιακές καταθέσεις	2.000.000	-	2.000.000	-
Σύνολο	12.491.022	12.400.507	3.414.994	1.551.118

Στις τραπεζικές καταθέσεις δεν υφίστανται καταθέσεις σε ξένο νόμισμα.

12. Περιουσιακά στοιχεία μιας ομάδας στοιχείων που κατέχονται προς πώληση

Ο Όμιλος μέσω της εταιρείας Pavalia Ltd την 30.01.2024 προχώρησε στην υπογραφή οριστικού συμφωνητικού αγοροπωλησίας του 60% των μετοχών που κατείχε στην κοινοπραξία Επενδυτική Χανίων Α.Ε. έναντι τιμήματος €4.069.132. Η κοινοπραξία Επενδυτική Χανίων Α.Ε. είχε στην κατοχή της ένα οικόπεδο στο Δήμο Χανίων Κρήτης. Κατά την 31.12.2023, ο Όμιλος ταξινόμησε την επένδυση της Επενδυτικής Χανίων Α.Ε. αξίας €3.878.831 ως «Περιουσιακά στοιχεία μιας ομάδας στοιχείων που κατέχονται προς πώληση» καθώς πληρούνταν τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5.

13. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αναλύεται ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό ίδιων μετοχών	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2023	18.680.300	934.015	92.158.255	-	93.092.270
Απόκτηση Ίδιων μετοχών	-	-	-	(1.984.661)	(1.984.661)
31 Δεκεμβρίου 2023	18.680.300	934.015	92.158.255	(1.984.661)	91.107.609
1 Ιανουαρίου 2024	18.680.300	934.015	92.158.255	(1.984.661)	91.107.609
Δωρεάν διάθεση Ίδιων μετοχών	-	-	-	1.322.606	1.322.606
30 Ιουνίου 2024	18.680.300	934.015	92.158.255	(662.055)	92.430.215

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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, οι οποίες διαπραγματεύονται στην ρυθμιζόμενη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών από την 06.07.2022.

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). Τα έξοδα για την αγορά των Ιδίων μετοχών ανήλθαν σε €6.529 και περιλαμβάνονται στο Αποθεματικό Ιδίων μετοχών του ανωτέρω πίνακα.

Η διάθεση 100.292 μετοχών πραγματοποιήθηκε την 11.06.2024 σε συνέχεια των από 07.09.2022 και 22.06.2023 αποφάσεων των Τακτικών Γενικών Συνελεύσεων των Μετόχων και της κατ' εξουσιοδότηση αυτών από 02.04.2024 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου στους Δικαιούχους, με στόχο την επιβράβευση στελεχών και συνεργατών της Εταιρείας για τη συμβολή τους στην επίτευξη των μεσοπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων στόχων της και την ενίσχυση της αφοσίωσης και εμπιστοσύνης τους σε αυτή, εξυπηρετώντας παράλληλα λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας. Το κόστος της ανωτέρω δωρεάν διάθεσης των ιδίων μετοχών της Εταιρείας ανήλθε σε €828.412 και για τον προσδιορισμό αυτού, χρησιμοποιήθηκε το market value των μετοχών που χορηγήθηκαν (ήτοι η τιμή κλεισίματος της μετοχής της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών κατά την ημερομηνία χορήγησης). Οι Δικαιούχοι παρέλαβαν τις μετοχές άνευ χρηματικού ανταλλάγματος και με υποχρέωση διακράτησης έξι (6) μηνών, ήτοι έως την 11.12.2024. Μετά και την προαναφερόμενη διάθεση, η Εταιρεία κατέχει συνολικά 49.708 ίδιες μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 0,266% του συνόλου των μετοχών της.

Σημειώνεται πως με την από 13.06.2024 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης εγκρίθηκε η τροποποίηση της διάρκειας του Προγράμματος Απόκτησης Ιδίων Μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του ν. 4548/2018 όπως ισχύει, και δη, εγκρίθηκε η τροποποίηση της διάρκειας του Προγράμματος με παράταση αυτής για δώδεκα (12) επιπλέον μήνες, ήτοι το τελευταίο να έχει διάρκεια είκοσι τεσσάρων (24) μηνών από την ημερομηνία θέσπισής του, δηλαδή από την 22.06.2023 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, ήτοι να έχει ημερομηνία λήξης την 22.06.2025. Η Εταιρεία μέχρι την 30.06.2024 δεν έχει προχωρήσει σε απόκτηση Ιδίων μετοχών στο πλαίσιο του ανωτέρω Προγράμματος.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

14. Δανεισμός

Ο δανεισμός του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Ομολογιακά δάνεια	66.732.756	35.145.229	10.000.000	10.206.027
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	2.804.975	2.435.588	656.634	424.958
Σύνολο Μακροπρόθεσμου δανεισμού	69.537.731	37.580.817	10.656.634	10.630.985
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός				
Τραπεζικές υπεραναλήψεις	17.709.839	31.410.818	7.513.945	8.107.645
Ομολογιακά δάνεια	2.087.053	11.611.768	206.027	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	378.901	869.053	303.130	662.400
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου δανεισμού	20.175.793	43.891.639	8.023.102	8.770.045
Σύνολο δανεισμού	89.713.524	81.472.456	18.679.736	19.401.030

Η Εταιρεία εντός του α' εξαμήνου της χρήσης 2024, προχώρησε στην εκταμίευση συνολικού ποσού €3.000.000 από υφιστάμενες συμβάσεις πιστώσεως μέσω ανοικτών αλληλόχρεων λογαριασμών με ελληνικές τράπεζες και παράλληλα σε αποπληρωμή συνολικού ποσού €3.600.000. Κατά την 30.06.2024 το ανεξόφλητο υπόλοιπο των τραπεζικών αναλήψεων ανέρχεται σε €7.400.000, ενώ κατά την 31.12.2023 ανερχόταν σε €8.000.000.

Την 10.06.2024, η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή πρόσθετης πράξης τροποποίησης υφιστάμενης σύμβασης πιστώσεως με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό, με σκοπό την αύξηση του ορίου της πίστωσης κατά €5.000.000, ήτοι από €1.000.000 σε €6.000.000 και με δυνατότητα χρήσεως του επιπλέον ορίου έως την 31.12.2024. Μέχρι την 30.06.2024 δεν έχει γίνει χρήση του πρόσθετου ορίου.

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής Alkanor M.A.E., στις 24.05.2024 προχώρησε σε υπογραφή σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με ομολογιούχο την Alpha Bank A.E. ποσού έως €28.000.000. Σκοπός του ομολογιακού δανείου είναι η αναχρηματοδότηση των υφιστάμενων ενδιάμεσων χρηματοδοτήσεων καθώς και η χρηματοδότηση μέρους του κόστους ανάπτυξης του έργου της Alkanor M.A.E.. Στις 27.06.2024, η θυγατρική εταιρεία προχώρησε στην πρώτη έκδοση ομολογιών, οι οποίες καλύφθηκαν στο σύνολό τους και οι οποίες χρησιμοποιήθηκαν για την πλήρη αποπληρωμή του από 22.12.2021 Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού €11.000.000 καθώς και της από 10.11.2022 πίστωσης μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού ποσού €5.000.000, όπως αυτή είχε τροποποιηθεί με την από 03.08.2023 πρόσθετη πράξη. Το νέο ομολογιακό δάνειο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με βάση το Euribor 3M+2,55%. Οι εξασφαλίσεις περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων, εγγραφή προσημείωσης υποθήκης επί μέρους του ακινήτου της Alkanor (κτίρια Β, Γ, Δ, Ε) ύψους €40.690.000, καθώς και ενέχυρο επί του συνόλου του

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

μετοχικού κεφαλαίου. Σημειώνεται πως με την αποπληρωμή των ενδιάμεσων χρηματοδοτήσεων όπως περιγράφονται ανωτέρω, έχουν εκκινήσει οι διαδικασίες για την άρση των υφιστάμενων εξασφαλίσεων, οι οποίες δεν έχουν ολοκληρωθεί πλήρως μέχρι την δημοσίευση της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Την 11.06.2024, η θυγατρική Random M.A.E. προχώρησε σε υπογραφή σύμβασης ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Τράπεζα Αττικής ποσού €5.400.000, με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3M+2,6%. Σκοπός του δανείου είναι η αναχρηματοδότηση του υπολοίπου ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού της Alpha Bank ύψους €3.790.000 και η χρηματοδότηση αναγκών κεφαλαίου κίνησης μέχρι την υπογραφή της βασικής χρηματοδότησης. Οι εξασφαλίσεις του εν λόγω δανείου περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, την υπογραφή πληρεξουσίου για την εγγραφή προσημείωσης στο ακίνητο της Random M.A.E.. Στις 14.06.2024 πραγματοποιήθηκε η πρώτη εκταμίευση ύψους €5.400.000 με την οποία στις 17.06.2024 αποπληρώθηκε ολικώς το υφιστάμενο δάνειο.

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής Καλλιγά Estate M.A.E., την 01.04.2022 προχώρησε σε σύμβαση δανείου μέσω ανοικτού 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 31.12.2023 έχει αναληφθεί στο σύνολο του. Προς εξασφάλιση του δανείου ενεχυριάστηκαν στο σύνολό τους οι μετοχές της θυγατρικής Καλλιγά Estate M.A.E.. Στις 17.05.2024, η θυγατρική Καλλιγά Estate M.A.E. προχώρησε σε ολική αποπληρωμή της εν λόγω πίστωσης, ενόψει της υπογραφής του ιδιωτικού συμφωνητικού μεταβίβασης των μετοχών της στις 20.05.2024. Σημειώνεται πως η θυγατρική εταιρεία την 14.07.2023 είχε προχωρήσει στην υπογραφή κοινού εμπράγματος εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου ύψους έως €2.000.000, διάρκειας 13 μηνών, με σκοπό την αναχρηματοδότηση της σύμβασης Ανοικτού Αλληλόχρεου Λογαριασμού, το οποίο ωστόσο δεν εκδόθηκε.

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής IQ Athens M.A.E., την 24.11.2023 προχώρησε στην υπογραφή κοινού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Alpha Bank A.E και τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ), συνολικού ύψους έως €106.440.000. Η συμμετοχή της Alpha Bank A.E. στο χρηματοδοτικό σχήμα ανέρχεται σε ποσοστό 30% και του ΤΑΑ σε 40%, καλύπτοντας συνολικά το 70% του κόστους του επενδυτικού προγράμματος (το οποίο έχει προϋπολογιστεί σε €152.224.454 και στο σύνολό του αποτελεί επιλέξιμη δαπάνη κατά το ΤΑΑ). Σκοπός του ομολογιακού δανείου είναι η χρηματοδότηση του επενδυτικού σχεδίου της θυγατρικής εταιρείας για την αγορά ακινήτου στον Ελαιώνα και την ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος γραφείων, συμπεριλαμβάνοντας την αναχρηματοδότηση της σύμβασης ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού. Οι εξασφαλίσεις του εν λόγω δανείου περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης επί του ακινήτου της θυγατρικής IQ Athens M.A.E. ποσού €163.592.000 και ενέχυρο επί του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου της, οι οποίες χορηγήθηκαν το πρώτο τρίμηνο του 2024. Στις 31.01.2024 πραγματοποιήθηκε η πρώτη έκδοση ομολογιών, οι οποίες καλύφθηκαν στο σύνολό τους από την Alpha Bank και το ΤΑΑ, και το προϊόν των οποίων χρησιμοποιήθηκε κατά την ίδια ημέρα για την ολική αποπληρωμή του υπολοίπου της από 22.06.2023 Σύμβασης Ανοικτού Αλληλόχρεου λογαριασμού ύψους €7.440.000. Δεδομένου ότι ο εν λόγω δανεισμός περιλαμβάνει σειρές ομολογιών οι οποίες αντιστοιχούν στο δάνειο ΤΑΑ και οι οποίες

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

εκτοκίζονται με σταθερό επιτόκιο χαμηλότερο από αυτό που ισχύει στην αγορά πληρούνται τα κριτήρια του ΔΛΠ 20 «Κρατικές επιχορηγήσεις».

Επίσης, την 10.03.2024, η θυγατρική IQ Athens M.A.E. προχώρησε στην υπογραφή κοινού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Alpha Bank A.E ποσού έως €10.000.000 το οποίο έχει ως σκοπό τη χρηματοδότηση του επιστρεπτέου Φ.Π.Α. της κατασκευαστικής περιόδου. Οι εξασφαλίσεις του εν λόγω δανείου είναι κοινές με το προαναφερθέν από 24.11.2023 ομολογιακό δάνειο ύψους έως €106.440.000.

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

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

Κατά την διάρκεια της περιόδου από 01.01.2024 έως 30.06.2024 και κατά την χρήση 2023 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.

Η ληκτότητα των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 30.06.2024 και την 31.12.2023 παρατίθεται στη σημείωση 3.1.γ. και το μέσο σταθμισμένο περιθώριο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου ανερχόταν κατά την 30.06.2024 σε 3,5% (2023: 3,8%).

Για το χρηματοοικονομικό έξοδο που αναγνωρίστηκε κατά την διάρκεια της περιόδου από 01.01.2024 έως 30.06.2024 και της αντίστοιχης περιόδου της χρήσης 2023, βλέπετε σχετικά σημείωση 22.

Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις το α' εξάμηνο του 2024 ανήλθε για την Εταιρεία σε ποσό €175.843 (2023: €142.029) και για τον Όμιλο σε €242.531 (2023: €209.068).

Η εύλογη αξία των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

Το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου για τη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 και την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε €87.896.000 και €77.314.000, αντίστοιχα.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Παρατίθεται πίνακας με τις δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023:

	30.06.2024	31.12.2023
Δανειακές Υποχρεώσεις (Μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες)	89.713.524	81.472.456
Πλέον: Έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων και λοιπές προσαρμογές	2.183.362	-
Μείον: Μισθώσεις	(3.183.875)	(3.304.640)
Μείον: Δεδουλευμένοι χρεωστικοί τόκοι δανείων	(817.011)	(853.816)
Ανεξόφλητο κεφάλαιο δανειακών υποχρεώσεων	87.896.000	77.314.000

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

Όμιλος	Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	35.145.229	43.022.586	3.304.639	81.472.455
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	36.512.000	8.800.000	-	45.312.000
Εξοφλήσεις δανείων	-	(31.230.000)	-	(31.230.000)
Πωλήσεις εταιρειών / Μεταφορές	(1.500.000)	(2.000.000)	-	(3.500.000)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων μισθώσεων	-	-	(301.235)	(301.235)
Σύνολο από μεταβολές στις χρηματοδοτικές ταμειακές ροές	35.012.000	(24.430.000)	(301.235)	10.280.765
Λοιπές μεταβολές				
Σύναψη μισθώσεων	-	-	74.578	74.578
Έξοδα έκδοσης δανείου	(1.252.834)	-	-	(1.252.834)
Τόκοι που χρεώθηκαν	4.480	2.705.302	-	2.709.781
Τόκοι που πληρώθηκαν	-	(2.809.563)	-	(2.809.563)
Τόκοι μισθώσεων	-	-	105.893	105.893
Ανακατάταξη σε κρατικές επιχορηγήσεις	(867.552)	-	-	(867.552)
Ανακατάταξη	(1.308.566)	1.308.566	-	-
Σύνολο λοιπών μεταβολών	(3.424.474)	1.204.305	180.471	(2.039.698)
30 Ιουνίου 2024	66.732.755	19.796.892	3.183.876	89.713.524

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εταιρεία	Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	10.206.027	8.107.645	1.087.358	19.401.030
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	-	3.400.000	-	3.400.000
Εξοφλήσεις δανείων	-	(4.000.000)	-	(4.000.000)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων μισθώσεων	-	-	(180.054)	(180.054)
Σύνολο από μεταβολές στις χρηματοδοτικές ταμειακές ροές	-	(600.000)	(180.054)	(780.054)
Λοιπές μεταβολές				
Σύναψη μισθώσεων	-	-	20.315	20.315
Τόκοι που χρεώθηκαν	-	734.321	-	734.321
Τόκοι που πληρώθηκαν	-	(728.022)	-	(728.022)
Τόκοι μισθώσεων	-	-	32.145	32.145
Ανακατάταξη	(206.027)	206.027	-	-
Σύνολο λοιπών μεταβολών	(206.027)	212.327	52.460	58.759
30 Ιουνίου 2024	10.000.000	7.719.972	959.764	18.679.736
Όμιλος				
	Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2023	18.110.615	25.424.381	2.232.849	45.767.845
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	19.157.000	21.140.000	-	40.297.000
Εξοφλήσεις δανείων	(1.930.000)	(4.500.000)	-	(6.430.000)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων μισθώσεων	-	-	(531.646)	(531.646)
Σύνολο από μεταβολές στις χρηματοδοτικές ταμειακές ροές	17.227.000	16.640.000	(531.646)	33.335.354
Λοιπές μεταβολές				
Σύναψη μισθώσεων	-	-	1.416.448	1.416.448
Τόκοι που χρεώθηκαν	366.063	4.175.961	-	4.542.024
Τόκοι που πληρώθηκαν	-	(3.776.203)	-	(3.776.203)
Τόκοι μισθώσεων	-	-	186.988	186.988
Ανακατάταξη	(558.448)	558.448	-	-
Σύνολο λοιπών μεταβολών	(192.385)	958.205	1.603.436	2.369.256
31 Δεκεμβρίου 2023	35.145.229	43.022.586	3.304.639	81.472.456

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εταιρεία	Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2023	-	6.035.511	729.274	6.764.786
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	10.000.000	6.500.000	-	16.500.000
Εξοφλήσεις δανείων	-	(4.500.000)	-	(4.500.000)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων μισθώσεων	-	-	(345.060)	(345.060)
Σύνολο από μεταβολές στις χρηματοδοτικές ταμειακές ροές	10.000.000	2.000.000	(345.060)	11.654.940
Λοιπές μεταβολές				
Σύναψη μισθώσεων	-	-	641.790	641.790
Τόκοι που χρεώθηκαν	206.027	1.049.084	-	1.255.111
Τόκοι που πληρώθηκαν	-	(976.950)	-	(976.950)
Τόκοι μισθώσεων	-	-	61.354	61.354
Ανακατάταξη	-	-	-	-
Σύνολο λοιπών μεταβολών	206.027	72.134	703.143	981.304
31 Δεκεμβρίου 2023	10.206.027	8.107.645	1.087.358	19.401.030

15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Προμηθευτές	8.622.272	3.676.609	883.954	1.690.293
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	4.814.949	4.358.082	710.911	637.925
Εγγυήσεις	2.091.863	1.092.335	12.452	15.852
Δεδουλευμένα έξοδα	6.040.699	2.697.654	654.991	343.063
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη	957.343	1.136.962	475.318	856.877
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	68.522	132.797	65.055	127.789
Έσοδα επομένων χρήσεων	356	904	-	-
Προκαταβολές πελατών	22.878.164	23.673.333	80.000	1.040.000
Λοιπές υποχρεώσεις	9.914	28.261	9.715	28.018
Σύνολο	45.484.082	36.796.937	2.892.396	4.739.817

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Μακροπρόθεσμο μέρος	386.272	1.234.172	-	1.000.000
Βραχυπρόθεσμο μέρος	45.097.810	35.562.765	2.892.396	3.739.817
Σύνολο	45.484.082	36.796.937	2.892.396	4.739.817

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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

Τα «Ποσά οφειλόμενα σε Συνδεδεμένα μέρη» του Ομίλου κατά την 30.06.2024 περιλαμβάνουν ποσό €456.751 που αφορά σε έσοδα επομένων χρήσεων από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης. 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. Η διαδικασία αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του β' εξαμήνου 2024 και δεν θα επηρεάσει την Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος του Ομίλου.

Οι «Προκαταβολές πελατών» του Ομίλου κατά την 30.06.2024 αποτελούνται κυρίως από προκαταβολή ποσού €22.333.333 που έχει εισπραχθεί από τη θυγατρική Arcela Investments Ltd στο πλαίσιο προσυμφώνου για την πώληση του συνόλου των μετοχών της 100% θυγατρικής κυπριακής εταιρείας Severdor Ltd.. Επίσης, περιλαμβάνεται και ποσό €544.831 που έχουν λάβει η Εταιρεία και η θυγατρική Citrus M.A.E. από πελάτες για την παροχή υπηρεσιών, οι οποίες αναμένεται να παρασχεθούν εντός του β' εξαμήνου 2024.

Τα «Δεδουλευμένα έξοδα» του Ομίλου κατά την 30.06.2024 περιλαμβάνουν ποσό €4.811.824 (31.12.2023: €2.112.255) για αμοιβές εργασιών εργοληπτικών επιχειρήσεων στα ακίνητα του Ομίλου που έχουν ολοκληρωθεί κατά την 30.06.2024 αλλά δεν έχουν τιμολογηθεί. Το υπόλοιπο ποσό που περιλαμβάνεται στη γραμμή «Δεδουλευμένα έξοδα» αφορά κυρίως αμοιβές τρίτων που έχουν παρασχεθεί και δεν έχουν τιμολογηθεί κατά την 30.06.2024.

16. 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 30.06.2024	30.06.2023	Από 01.01. έως 30.06.2024	30.06.2023
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	1.107.067	2.985.178	3.304.824	3.960.278
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	1.617.488	1.196.596	1.617.488	1.196.596
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	9.137.978	-	-	-
Έσοδα από πώληση κατοικιών	4.000.000	-	1.047.000	-
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	650.000	-	670.000	-
Λοιπά	103.835	89.001	-	-
Κύκλος εργασιών	16.616.368	4.270.775	6.639.312	5.156.874

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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			
	30.06.2024		30.06.2023	
	Σε		Σε	
	Σε βάθος χρόνου	δεδομένη χρονική στιγμή	Σε βάθος χρόνου	δεδομένη χρονική στιγμή
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	758.163	348.904	2.925.952	59.226
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	1.617.488	-	1.196.596	-
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	9.137.978	-	-	-
Έσοδα από πώληση κατοικιών	-	4.000.000	-	-
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	650.000	-	-	-
Λοιπά	103.835	-	89.001	-
Κύκλος εργασιών	12.267.464	4.348.904	4.211.549	59.226

	Εταιρεία		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως			
	30.06.2024		30.06.2023	
	Σε		Σε	
	Σε βάθος χρόνου	δεδομένη χρονική στιγμή	Σε βάθος χρόνου	δεδομένη χρονική στιγμή
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	2.592.948	711.876	3.898.052	62.226
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	1.617.488	-	1.196.596	-
Έσοδα από πώληση κατοικιών	-	1.047.000	-	-
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	670.000	-	-	-
Κύκλος εργασιών	4.880.435	1.758.876	5.094.648	62.226

Την 01.05.2024, η Εταιρεία και οι θυγατρικές Perdim M.A.E. και Terra Attiva M.A.E. προχώρησαν στην πώληση των ακινήτων που κατείχαν έναντι τιμήματος €4.000.000. Να σημειωθεί πως τα ανωτέρω ακίνητα κατά την 31.12.2023 είχαν ταξινομηθεί ως Αποθέματα.

Ο Όμιλος μέσω των θυγατρικών Hub 204 M.A.E και Citrus M.A.E. προχώρησε στην υπογραφή συμβάσεων μεταβίβασης ακινήτου έτοιμο προς χρήση (turnkey property) σύμφωνα με τις προδιαγραφές των πελατών, Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων του Υπουργείου Δικαιοσύνης (ΤΑΧΔΙΚ) και της Τράπεζας Εμπορίου και Ανάπτυξης Ευξείνου Πόντου αντίστοιχα.

Πιο συγκεκριμένα, την 13.11.2023, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής Hub 204 M.A.E., κατόπιν δημόσιου μειοδοτικού διαγωνισμού, προχώρησε στην υπογραφή συμβολαίου πώλησης ακινήτου, στο ΤΑΧΔΙΚ έναντι συνολικού τιμήματος €80.900.000. Το ακίνητο βρίσκεται επί των οδών Χαϊδαρίου, Φωκίωνος και Παπαστράτου, στον Άγιο Διονύσιο του Δήμου Πειραιά, έχει έκταση 12.350 τ.μ., επί του οποίου πρόκειται να κατασκευαστεί το νέο Δικαστικό Μέγαρο Πειραιά με συνολική δόμηση 36.000 τ.μ. περίπου. Από το συνολικό τίμημα €80.900.000, η πρώτη δόση ανερχόταν σε ποσό €8.000.000 και αφορούσε στην πώληση του επενδυτικού ακινήτου στο ΤΑΧΔΙΚ, ενώ το υπολειπόμενο ποσό €72.900.000 θα καταβληθεί από το

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

TAXΔΙΚ τμηματικά με την πρόοδο του έργου μέχρι και την τελική παράδοση του ακινήτου. Επίσης, την 10.01.2024, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής εταιρείας Citrus M.A.E. προχώρησε στη υπογραφή σύμβασης κατασκευής ακινήτου για λογαριασμό της Τράπεζα Εμπορίου και Ανάπτυξης Ευξείνου Πόντου έναντι ποσού €15.250.000. Το ακίνητο βρίσκεται επί των οδών 26ης Οκτωβρίου και Λήμνου, δίπλα στο πρώτο μεγάλης κλίμακας βιοκλιματικό επιχειρηματικό πάρκο της Βορείου Ελλάδος, το HUB26, και ακριβώς απέναντι από τις πρώην εγκαταστάσεις της ζυθοποιίας ΦΙΞ, και πρόκειται να μετατραπεί σε ένα υπερσύγχρονο, πράσινο, με πιστοποίηση LEED Gold, κτήριο πέντε ορόφων, συνολικής επιφάνειας 5.170 τ.μ. Ο Όμιλος κατά το α' εξάμηνο της χρήσης 2024 έχει καταγράψει έσοδα από κατασκευαστικά έργα ποσού €9.137.978.

17. Εργολαβικό κόστος

Το εργολαβικό κόστος αποτελείται αποκλειστικά από τις δαπάνες κατασκευής των ακινήτων για λογαριασμό των πελατών TAXΔΙΚ και της Τράπεζας Εμπορίου και Ανάπτυξης Ευξείνου Πόντου, βλέπε ανωτέρω σημείωση 16.

18. Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας

Οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας αποτελούνται αποκλειστικά από τον Ενιαίο Φόρο Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) των ακινήτων του Ομίλου. Κατά την 30.06.2024, οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας ανέρχονται για τον Όμιλο σε ποσό €428.661 (30.06.2023: €523.529) και για την Εταιρεία σε ποσό €914 (30.06.2023: €852). Η μείωση οφείλεται κυρίως στην πώληση ακινήτων, είτε μεμονωμένα είτε μέσω της πώλησης των εταιρειών που τα κατείχαν, κατά τη χρήση 2023.

19. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2024	Από 01.01. έως 30.06.2023	Από 01.01. έως 30.06.2024	Από 01.01. έως 30.06.2023
Μισθοί και ημερομίσθια	1.547.960	1.618.273	1.489.240	1.559.888
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	336.060	354.818	326.213	343.801
Λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές	538.275	41.750	538.277	41.750
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά	25.646	91.962	25.435	91.778
Σύνολο	2.447.941	2.106.802	2.379.165	2.037.216

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές του Ομίλου περιλαμβάνουν ποσό €478.320, το οποίο αφορά το κόστος της δωρεάν διάθεσης μετοχών της Εταιρείας στους μισθωτούς εργαζόμενους της, βλέπετε σχετικά σημείωση 13.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού για τον Όμιλο και την Εταιρεία κατά την 30.06.2024 και την 31.12.2023, έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού	61	62	53	55

20. Κέρδος/(Ζημία) από πώληση επενδύσεων

Ο Όμιλος κατά το α' εξάμηνο του 2024 πραγματοποίησε κέρδη από την πώληση της συμμετοχής (100%) στη θυγατρική Ionis A.E. ύψους €5.092.366 και κέρδη ποσού €190.380 από την πώληση της συμμετοχής (60%) που διακρατούσε στην κοινοπραξία Επενδυτική Χανίων Α.Ε.. Επίσης, εντός του α' εξαμήνου της χρήσης 2024 πραγματοποιήθηκε η πώληση της συμμετοχής στη θυγατρική Καλλιγιά Estate M.A.E. όπου προέκυψε για τον Όμιλο ζημία €71.089. Η Εταιρεία κατά το α' εξάμηνο του 2024 πραγματοποίησε κέρδη από την πώληση της συμμετοχής (100%) στη θυγατρική Ionis A.E. ύψους €4.719.506.

21. Λοιπά έξοδα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	109.672	81.259	9.675	9.612
Αμοιβές τρίτων	2.106.835	1.831.525	3.226.511	2.407.311
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	214.183	140.877	184.297	130.524
Συνδρομές	77.313	58.196	70.665	53.974
Έξοδα ταξιδίων	76.921	88.689	72.613	86.252
Φόροι - τέλη	129.407	51.351	69.571	29.301
Λοιπά	686.485	392.189	344.764	374.540
Σύνολο	3.400.816	2.644.086	3.978.096	3.091.514

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. Επίσης, περιλαμβάνεται ποσό ύψους €350.092, το οποίο αφορά το κόστος της δωρεάν διάθεσης μετοχών της Εταιρείας στους συνεργάτες της, βλέπετε σχετικά σημείωση 13.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

22. 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	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Έξοδα από τόκους				
Τόκοι τραπεζικών δανείων	486.243	404.998	331.461	196.793
Τόκοι μισθώσεων	105.962	70.858	32.145	22.509
Τόκοι ομολογιακών δανείων	398.904	206.027	398.904	206.027
Έξοδα εγγυητικών επιστολών	49.485	97.747	6.001	5.497
Λοιπά	172.127	94.248	17.832	21.171
Χρηματοοικονομικό κόστος	1.212.719	873.878	786.343	451.997
Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων καταθέσεων	(9.288)	(50.925)	(9.268)	(2.237)
Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων δανείων	(45)	(169)	(45)	(167)
Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων από δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη	26 (490)	(373)	(989.943)	(882.960)
Έσοδο τόκων μισθώσεων	(4.237)	(6.881)	(10.903)	(15.414)
Χρηματοοικονομικό έσοδο	(14.060)	(58.348)	(1.010.159)	(900.778)
Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό	1.198.659	815.530	(223.816)	(448.781)

23. 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	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Τρέχων φόρος εισοδήματος	4	24	-	-
Προσαρμογές για προηγούμενα έτη	-	4.000	-	-
Συνολικός τρέχων φόρος εισοδήματος	4	4.024	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	2.112.385	2.019.846	12.904	(8.205)
Σύνολο αναβαλλόμενου φόρου	2.112.385	2.019.845	12.904	(8.205)
Σύνολο	2.112.389	2.023.869	12.904	(8.205)

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 2024 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%.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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.

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 2017 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2023, 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.

Ο φορολογικός έλεγχος των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όσων εταιρειών του Ομίλου έχουν υπαχθεί για τη χρήση 2023, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013, βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του α' εξαμήνου της χρήσης 2024. Ωστόσο, η Διοίκηση του Ομίλου δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή τόσο των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου όσο και των λοιπών ανέλεγκτων φορολογικά χρήσεων.

Αναλυτικά οι ανέλεγκτες χρήσεις (είτε από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές είτε από τις φορολογικές αρχές) για τις θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου και την Εταιρεία έχουν ως εξής:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εταιρεία	Χώρα εγκατάστασης	Ανέλεγκτες χρήσεις
DIMAND A.E.	Ελλάδα	-
PERDIM M.A.E.	Ελλάδα	2018-2019
ΠΡΟΠΕΛΑ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2018-2024
ΜΠΟΖΟΝΙΟ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2018-2020
TERRA ΑΤΤΙΒΑ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2018-2020
ARCELA INVESTMENTS LTD	Κύπρος	2018-2024
DIMAND REAL ESTATE (CYPRUS) LTD	Κύπρος	2018-2024
VENADEKTOS HOLDINGS LTD	Κύπρος	2018-2024
DIMAND REAL ESTATE AND SERVICES EOOD	Βουλγαρία	2011-2024
ALKANOR M.A.E.	Ελλάδα	2021
LAVAX M.A.E.	Ελλάδα	2021
ARCELA FINANCE LTD	Κύπρος	2020-2024
AFFLADE LTD	Κύπρος	2020-2024
ALABANA LTD	Κύπρος	2020-2024
ΑΓΧΙΑΛΟΣ ESTATE Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-
FILMA ESTATE Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2021
MAGROMELL LTD	Κύπρος	2020-2024
METRINWOOD LTD	Κύπρος	2022-2024
SEVERDOR LTD	Κύπρος	2020-2024
INSIGNIO Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-
GRAVITOUSIA LTD	Κύπρος	2019-2024
PIRAEUS REGENERATION 138 Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-
RANDOM Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019
PAVALIA ENTERPRICES LTD	Κύπρος	2018-2024
RODOMONDAS LTD	Κύπρος	2018-2024
OBLINARIUM HOLDINGS LTD	Κύπρος	2018-2024
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
THOMAS Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2022
BRIDGED T.E.Π.Ε.	Ελλάδα	2018-2021
KARTONERA LTD	Κύπρος	2018-2024

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	2018-2024
EMID HOLDINGS LTD	Κύπρος	2018-2024
STIVALEUS HOLDINGS LTD	Κύπρος	2018-2024
P and E INVESTMENTS A.E.	Ελλάδα	2022
RINASCITA A.E.	Ελλάδα	-
PIRAEUS TOWER A.E.	Ελλάδα	-
YITC EUROPEAN TRADING LTD	Κύπρος	2018-2024
IQ KARELLA A.E.	Ελλάδα	-
EVGENIA HOMES Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εταιρεία	Χώρα εγκατάστασης	Ανέλεγκτες χρήσεις
DI TERNA A.E.E.Σ.	Ελλάδα	2023
3V A.E	Ελλάδα	-
OURANIA A.E.	Ελλάδα	2020

24. Αποτελέσματα ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	Από 01.01. έως	
	30.06.2024	30.06.2023
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	13.804.419	8.129.342
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	18.540.329	18.585.812
Κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή (Ευρώ/μετοχή)	0,74	0,44

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

25. 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 30.06.2024 αλλά και κατά την 31.12.2023 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 23.

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:

A/A	ΕΙΔΟΣ	ΥΠΕΡ	30.06.2024	31.12.2023
1	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	DPN A.E.	2.153	2.153
2	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	FILMA M.A.E.	370.000	-
			372.153	2.153

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Δοθείσες Εγγυητικές Επιστολές Τραπεζών για Εξασφάλιση Καλής Εκτέλεσης Συμβάσεων

Οι δοθείσες εγγυητικές επιστολές τραπεζών στο πλαίσιο εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων για τον Όμιλο κατά την 30.06.2024 ανέρχονται σε ποσό €5.717.593 (31.12.2023: €5.719.365).

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 Random M.A.E, Alkanor M.A.E, Insignio M.A.E και IQ Athens M.A.E. έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης ύψους €4.584.000, €54.990.000, €63.050.000 και €163.592.000 αντίστοιχα, για εξασφάλιση χορηγηθέντων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων προς τις θυγατρικές εταιρείες.

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.

Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Την 30.06.2024 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €11.284.097 (μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ).

26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2024:

Μέτοχοι	% Συμμετοχής
Ανδριόπουλος Δημήτριος	54,58%
Damen Ltd ¹	0,22%
Latsco Hellenic Holdings S.à r.l.	5,89%
Ίδιες μετοχές	0,27%
Λοιποί μέτοχοι	39,04%
% Μέτοχοι	100,00%

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

¹ Πρόσωπο που έχει στενούς δεσμούς κατά την έννοια του άρθρου 3 παρ. 1 περ. (26) του Κανονισμού 596/2014 με τον κ. Ανδριόπουλο Δημήτριο

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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.

Πωλήσεις υπηρεσιών	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Θυγατρικές	-	-	2.217.756	975.100
Κοινοπραξίες	269.456	529.233	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	613.901	1.590.036	883.357	2.119.269
Σύνολο	883.357	2.119.269	3.101.113	3.094.369

Οι πωλήσεις υπηρεσιών αφορούν κυρίως παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης.

Λοιπά έσοδα	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Θυγατρικές	-	-	134.400	145.000
Κοινοπραξίες	45.547	28.800	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	23.400	18.600	68.947	47.400
Σύνολο	68.947	47.400	203.347	192.400

Τα λοιπά λειτουργικά έσοδα αφορούν κυρίως παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης.

Χρηματοοικονομικά έσοδα εκτός από έσοδο τόκων υπεκμισθώσεων	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Θυγατρικές	-	-	989.943	882.960
Κοινοπραξίες	490	373	-	-
Σύνολο	490	373	989.943	882.960

Έσοδο τόκων υπεκμισθώσεων	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Θυγατρικές	-	-	6.665	8.534
Κοινοπραξίες	1.870	2.184	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	2.367	3.551	4.237	5.735
Σύνολο	4.237	5.735	10.902	14.269

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Θυγατρικές	-	-	2.691.063	1.543.653
Κοινοπραξίες	7.535.726	1.418.112	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	2.692.235	2.264.827	4.011.993	3.670.971
Σύνολο	10.227.961	3.682.939	6.703.056	5.214.624

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη				
Θυγατρικές	-	-	250.963	634.880
Κοινοπραξίες	4.811.751	4.355.000	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	3.198	3.082	459.949	3.045
Σύνολο	4.814.949	4.358.082	710.912	637.925

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη - εκτός από απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις				
Θυγατρικές	-	-	24.486.684	23.942.025
Κοινοπραξίες	200.824	200.334	-	-
Σύνολο	200.824	200.334	24.486.684	23.942.025

Η κίνηση των δανείων σε συνδεδεμένα μέρη αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη - εκτός από απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	200.334	153.488	23.942.025	24.131.601
Δάνεια χορηγηθέντα κατά τη διάρκεια της περιόδου	-	46.000	-	-
Αποπληρωμές δανείων	-	-	(400.000)	(2.000.000)
Τόκος που χρεώθηκε	490	846	989.943	1.810.463
Τόκος που εισπράχθηκε	-	-	(45.284)	(39)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	200.824	200.334	24.486.684	23.942.025

Η Εταιρεία στις 11.06.2020 προχώρησε σε σύμβαση παροχής δανείου, προς τη θυγατρική 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.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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, η θυγατρική Arcela Investments Ltd με την από σε ισχύ ανωτέρω σύμβαση προχώρησε την χρήση 2023 στην χορήγηση ποσού €46.000 στην κοινοπραξία YITC European Trading Ltd. Τέλος, εντός του α' εξαμήνου 2024, η θυγατρική Terra Attiva M.A.E. αποπλήρωσε δάνειο ύψους €400.000 που είχε λάβει από την Εταιρεία κατά τη διάρκεια των χρήσεων 2021 και 2022.

Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις σε Συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Θυγατρικές	-	-	172.320	213.770
Κοινοπραξίες	51.645	76.633	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	59.856	68.697	111.501	145.330
Σύνολο	111.501	145.330	283.821	359.100

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:

Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις σε Συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	145.330	172.367	359.101	452.777
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις κατά τη διάρκεια της περιόδου	22.464	13.787	22.464	13.787
Επαναμέτρηση απαιτήσεων από υπεκμισθώσεις λόγω αλλαγής ΔTK	2.220	2.821	6.025	6.882
Μεταφορά σε απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις σε μη συνδεδεμένα μέρη	(43.568)	(12.850)	(65.353)	(37.552)
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις που εισπράχθηκαν	(14.945)	(30.794)	(38.415)	(76.793)
Τόκοι υπεκμισθώσεων που χρεώθηκαν	4.237	10.943	10.902	27.360
Τόκοι υπεκμισθώσεων που εισπράχθηκαν	(4.237)	(10.943)	(10.902)	(27.360)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	111.501	145.330	283.822	359.101

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Παροχές προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Αμοιβές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	672.210	685.522	657.581	669.375
Κόστος δωρεάν διάθεσης ιδίων μετοχών	167.384	-	167.384	-
Σύνολο	839.594	685.522	824.965	669.375

Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024		31.12.2023	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	228.686	215.675	228.686	215.675
Σύνολο	228.686	215.675	228.686	215.675

27. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Τα σημαντικότερα γεγονότα μετά την 30.06.2024 είναι τα ακόλουθα:

Την 04.09.2024, η θυγατρική Random M.A.E. προχώρησε σε υπογραφή σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με ομολογιούχο την Τράπεζα Αττικής ποσού έως €13.700.000. Σκοπός του δανείου είναι η αναχρηματοδότηση της από 11.06.2024 σύμβασης ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού καθώς και η χρηματοδότηση μέρους του επενδυτικού πλάνου για την ανακαίνιση-ανακατασκευή της κτιρίου της. Οι εξασφαλίσεις περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, την ενεχυρίαση του συνόλου των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας καθώς και εγγραφή προσημείωσης υποθήκης επί του ακινήτου.

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, 26.09.2024

Ο Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
και Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αναπληρωτής Διευθύνων
Σύμβουλος

Η Γενική Διευθύντρια
Οικονομικών και
Επενδυτικών Λειτουργιών

Ο Financial Controller

Δημήτριος Ανδριόπουλος
ΑΔΤ ΑΜ 120773

Νικόλαος-Ιωάννης Δήμτσας
ΑΔΤ ΑΗ 002049

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

Δημήτριος Δημακάκος
ΑΔΤ ΑΖ 736252
ΑΡ. ΑΔ. 131615 Α'