



TRASTOR
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

της περιόδου

από 1 Ιανουαρίου 2022 έως 30 Ιουνίου 2022

(Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν. 3556/2007)

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2022

Η συνημμένη Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. την 29η Σεπτεμβρίου 2022 και έχει αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας www.trastor.gr

Πίνακας Περιεχομένων

Σελίδα

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	5
ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	15
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ	17
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	18
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	19
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	20
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	21
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	22
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ	23
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	23
2 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	23
2.1 Βάση κατάρτισης της ανέλεγκτης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης	23
2.2 Ενοποίηση	24
2.3 Επίδραση πανδημίας COVID-19, μέτρα και προγραμματισμός	24
2.4 Τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις και επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης	24
2.5 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα	25
2.6 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της ΔΕΕΧΠ	25
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ, ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ	26
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	26
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	27
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	28
4.1 Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι	28
4.2 Λειτουργικός κίνδυνος	30
4.3 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος	30
4.4 Εκτίμηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού	31
5 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	31
6 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ	34
7 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	34
8 ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	38
9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	38
10 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	38
11 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	39
12 ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ	39
13 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	39
14 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	39
15 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	40
16 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ	41
17 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	42
18 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	42
19 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	43
20 ΦΟΡΟΙ	43

21	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	43
22	ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	44
23	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	44
24	ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	44
25	ΑΛΛΑ ΕΣΟΔΑ	45
26	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ	45
27	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	45
28	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	45
29	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	45
30	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	46
31	ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ	46
32	ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	47
33	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	47

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
(σύμφωνα με το άρθρο 5 παράγρ. 2 του Ν. 3556/2007)

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

(α) Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου από 1η Ιανουαρίου έως 30η Ιουνίου 2022, η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις (ΔΛΠ 34), όπως αυτό έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα της "TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ" ("η Εταιρεία") και των θυγατρικών της ("ο Όμιλος"), εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5 παρ. 3 - 5 του Ν. 3556 / 2007.

(β) Η εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει του άρθρου 5 παρ. 6 του Ν. 3556/2007.

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2022

Οι δηλούντες

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. 700587

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

ΣΟΥΖΑΝΑ ΠΟΓΙΑΤΖΗ
Α.Δ.Τ. 773997

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»
ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01.01.2022 ΕΩΣ 30.06.2022
(Σύμφωνα με το άρθρο 5 παράγρ. 6 του Ν. 3556/2007)**

Η παρούσα Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), αφορά το πρώτο εξάμηνο του έτους 2022 (περίοδος 01.01.2022 - 30.06.2022). Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3556/2007 (ΦΕΚ 91Α/30.04.2007) και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ιδίως την Απόφαση με αριθμό 8/754/14.04.2016.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση που αφορά την περίοδο 1η Ιανουαρίου - 30η Ιουνίου 2022.

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

Παρόλο που η Εταιρεία, στις 17.06.2022, απορρόφησε τις 2 θυγατρικές εταιρείες που είχε στις 31.12.2021 και επομένως δεν είχε συμμετοχές σε θυγατρικές στις 30.06.2022, συντάσσει Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση, όπου στην Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος τα ποσά του Ομίλου και της Εταιρείας διαφέρουν κατά το αποτέλεσμα των απορροφώμενων θυγατρικών εταιρειών της περιόδου 01.01-17.06.2022. Στις υπόλοιπες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις, τα ποσά της Εταιρείας και του Ομίλου ταυτίζονται, λόγω ενσωμάτωσης των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού των απορροφώμενων θυγατρικών εταιρειών της 17.06.2022 στα βιβλία της Εταιρείας.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 30.06.2022, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου περιλάμβανε 56 ακίνητα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 237 χιλ. τ.μ., με εύλογη αξία € 372.312 χιλ., όπως προσδιορίστηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών "CBRE Αξίες Α.Ε." και "Π. Δανός και Συνεργάτες Α.Ε.". Στην παρούσα περίοδο η Εταιρεία προέβη στην αγορά δύο νέων ακινήτων αξίας κτήσης € 29.622 χιλ..

Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες στις 30.06.2022 προέκυψαν κέρδη € 18.271 χιλ., έναντι κερδών € 8.028 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2021.

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 30.06.2022, συμπεριλαμβανομένων και των δεσμευμένων καταθέσεων ποσού € 7.145 χιλ., έναντι 7.818 χιλ. στις 31.12.2021, ανήλθαν σε € 15.659 χιλ., έναντι € 23.897 χιλ. στις 31.12.2021.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου την 30.06.2022, προ εξόδων εκδόσεως δανείων, ανήλθαν σε € 168.153 χιλ., έναντι € 150.606 χιλ. στις 31.12.2021.

Πέραν των ανωτέρω δανειακών υποχρεώσεων την 30.06.2022, ο Όμιλος είχε και υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων, λόγω της σύναψης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, ποσού € 17.059 χιλ., έναντι € 17.209 χιλ. στις 31.12.2021.

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα κατά το πρώτο εξάμηνο του 2022 ανήλθαν σε € 10.059 χιλ., έναντι € 8.075 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2021. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι τα μισθώματα της συγκριτικής περιόδου είναι μειωμένα κατά € 1.485 χιλ., λόγω των υποχρεωτικών μειώσεων στα μισθώματα οι οποίες είχαν νομοθετηθεί για την αντιμετώπιση των συνεπειών του Covid-19.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 23.706 χιλ., έναντι κερδών € 12.098 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2021. Επίσης τα προσαρμοσμένα EBITDA ανήλθαν σε € 5.239 χιλ., έναντι € 4.109 χιλ. του πρώτου εξαμήνου του 2021.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 30 χιλ., έναντι € 42 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2021.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 2.545 χιλ., έναντι € 3.135 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2021.

Φόρος

Ο φόρος επί των επενδύσεων και χρηματικών διαθεσίμων του Ομίλου την 30.06.2022 ανήλθε σε € 183 χιλ., αντί € 162 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2021.

Αποτελέσματα μετά από φόρους

Τα αποτελέσματα του Ομίλου μετά από φόρους για το πρώτο εξάμηνο του 2022 ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 21.009 χιλ., έναντι κερδών € 8.842 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2021.

Βασικοί δείκτες (ποσά σε χιλ. €)

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
I. Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)				
Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)	29.265	27.663	29.265	32.530
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)	9.572	5.347	9.572	5.426
Δείκτης (α/β)	3,1	5,2	3,1	6,0
II. Δείκτες Μόχλευσης				
Δείκτης Μόχλευσης (1)				
Δανειακές υποχρεώσεις (α)	185.336	168.017	185.336	168.017
Σύνολο Ενεργητικού (β)	394.546	355.090	394.546	351.828
Δείκτης (α/β)	47,0%	47,3%	47,0%	47,8%
Δείκτης Μόχλευσης (2)				
Δανειακές υποχρεώσεις	185.336	168.017	185.336	168.017
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	<u>(15.659)</u>	<u>(23.897)</u>	<u>(15.659)</u>	<u>(23.350)</u>
Καθαρές Δανειακές υποχρεώσεις (α)	169.677	144.120	169.677	144.667
Σύνολο Ενεργητικού	394.546	355.090	394.546	351.828
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	<u>(15.659)</u>	<u>(23.897)</u>	<u>(15.659)</u>	<u>(23.350)</u>
Σύνολο (β)	378.887	331.193	378.887	328.478
Δείκτης (α/β)	44,8%	43,5%	44,8%	44,0%
III. Δείκτες Συνολικού Δανεισμού προς Αξία Χαρτοφυλακίου (LTV)				
LTV (1)				
Δανειακές υποχρεώσεις (α)	185.336	168.017	185.336	168.017
Επενδύσεις (β)	372.312	324.930	372.312	304.529
Δείκτης (α/β)	49,8%	51,7%	49,8%	55,2%
LTV (2)				
Δανειακές υποχρεώσεις	185.336	168.017	185.336	168.017
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	<u>(15.659)</u>	<u>(23.897)</u>	<u>(15.659)</u>	<u>(23.350)</u>
Καθαρές Δανειακές υποχρεώσεις (α)	169.677	144.120	169.677	144.667
Επενδύσεις (β)	372.312	324.930	372.312	304.529
Δείκτης (α/β)	45,6%	44,4%	45,6%	47,5%

Διευκρινιστικά για τους ανωτέρω όρους των βασικών δεικτών, σημειώνεται ότι:

- Ο όρος "κυκλοφορούν ενεργητικό", αφορά το κυκλοφορούν ενεργητικό πλέον τα ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση.
- Ο όρος "δανειακές υποχρεώσεις", αφορά τις δανειακές υποχρεώσεις προ εξόδων εκδόσεως δανείων (σημείωση 15), και τις υποχρεώσεις μισθώσεων Δ.Π.Χ.Α. 16 (σημείωση 16, 17).
- Ο όρος "επενδύσεις", αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα και τα ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση.

IV. Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations)

Τα κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) έχουν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Κέρδη μετά φόρων	21.009	8.842	20.890	7.996
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(18.271)	(8.028)	(18.271)	(7.477)
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(300)	(95)	(300)	(95)
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	104	107	104	107
Πλέον: Ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	0	28	0	28
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	2.515	3.094	2.446	3.011
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.)	5.057	3.947	4.868	3.570

V. Προσαρμοσμένα EBITDA

Τα προσαρμοσμένα EBITDA προσδιορίστηκαν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Κέρδη προ φόρων	21.191	9.004	21.072	8.150
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	104	107	104	107
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	2.515	3.094	2.446	3.011
Κέρδη πρό φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)	23.810	12.205	23.622	11.268
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(18.271)	(8.028)	(18.271)	(7.477)
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(300)	(95)	(300)	(95)
Πλέον: Ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	0	28	0	28
Προσαρμοσμένα EBITDA	5.239	4.109	5.051	3.724

VI. Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Χρηματιστηριακή αξία μετοχής:	Μη εφαρμόσιμο		1,250	0,900
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V./μετοχή):				
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (α)	199.312.235	181.073.307	199.312.235	177.864.372
Αριθμός μετοχών (β)	150.727.570	150.727.570	150.727.570	150.727.570
N.A.V./μετοχή (α/β)	1,322	1,201	1,322	1,180

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ⁽¹⁾

Η Ελλάδα εισήλθε στο μεταπανδημικό περιβάλλον με ισχυρή δυναμική διατηρήσιμης ανάπτυξης, ωστόσο η γεωπολιτική αναταραχή που προκλήθηκε από τη ρωσική εισβολή στην Ουκρανία, επέφερε την επιδείνωση των μακροοικονομικών προοπτικών του συνόλου της ευρωπαϊκής οικονομίας, η οποία βρίσκεται πλέον αντιμέτωπη με την οικονομική επιβράδυνση σε ένα περιβάλλον παρατεταμένου υψηλού πληθωρισμού.

Το α' τρίμηνο του 2022 το πραγματικό ΑΕΠ τη χώρας αυξήθηκε σε τριμηνιαία βάση κατά 2,3% και κατά 7,0% σε ετήσια βάση κυρίως με τη θετική συμβολή της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων. Ο Εναρμονισμένος Δείκτης Τιμών Καταναλωτή κατά το μήνα Ιούνιο 2022, παρουσίασε αύξηση 11,6% έναντι αύξησης 0,6% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2021.

Ο πληθωρισμός προβλέπεται να αυξηθεί, κυρίως λόγω της έκρηξης των διεθνών τιμών της ενέργειας και των τροφίμων. Η μετακύλιση των πληθωριστικών πιέσεων στις λοιπές κατηγορίες αγαθών (δομικός) αναμένεται να διατηρήσει τον πληθωρισμό σε υψηλά επίπεδα και προβλέπεται να φτάσει στο 8,9% το 2022 και στο 3,5% το 2023.

Το Μάιο, ο ετήσιος ρυθμός μεταβολής της χρηματοδότησης του ιδιωτικού τομέα αυξήθηκε σε 3,2% από 2,8% τον προηγούμενο μήνα. Ταυτόχρονα, οι καταθέσεις επιχειρήσεων και νοικοκυριών το Μάιο αυξήθηκαν κατά € 1,3 δις και διαμορφώθηκαν στα € 179,4 δις.

Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, στην έκθεση του Ιουλίου «Summer 2022 Economic Forecasts», αναθεώρησε προς τα πάνω την πρόβλεψη της για τον ρυθμό ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας το 2022 στο 4,0% (προηγούμενη εκτίμηση 3,5%), σημαντικά υψηλότερος σε σχέση με το μέσο όρο της Ευρωζώνης, που προβλέπει αύξηση κατά 2,6%. Για το 2023, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εκτιμά για την ελληνική οικονομία βραδύτερο ρυθμό στο 2,4% (προηγούμενη εκτίμηση 3,1%), έναντι αύξησης 1,4% στην Ευρωζώνη.

Η ανάπτυξη για το 2022 σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή προβλέπεται να υποστηριχθεί από την ώθηση των κεφαλαίων του Ταμείου Ανάκαμψης καθώς και τις θετικές προοπτικές για τον τουρισμό ο οποίος εκτιμάται ότι θα επιστρέψει στα προ πανδημίας επίπεδα έως το 2023. Οι θετικές εξελίξεις στον τουρισμό επιβεβαιώνονται από την πορεία των ταξιδιωτικών εισπράξεων, καθώς την περίοδο Ιανουαρίου-Μαΐου 2022, σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος αντιπροσωπεύουν το 87,8% των αντίστοιχων του 2019, ενώ με τα έως σήμερα διαθέσιμα στοιχεία, οι ταξιδιωτικές εισπράξεις αναμένεται να προσεγγίσουν τα € 20,0 δις ετησίως, υπερβαίνοντας το αντίστοιχο μέγεθος του 2019 (€ 18,2 δις).

Η ανθεκτικότητα της ελληνικής οικονομίας εκτιμάται ότι παραμένει ισχυρή, καθώς η ενίσχυση των κρατικών εσόδων και η έξοδος της ελληνικής οικονομίας από το καθεστώς ενισχυμένης εποπτείας, ενισχύει την ευελιξία στην άσκηση δημοσιονομικής πολιτικής, δημιουργώντας επαρκή δημοσιονομικό χώρο για τη λήψη πρόσθετων μέτρων στήριξης των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων έναντι του αυξανόμενου επιπέδου τιμών.

Η διατήρηση ωστόσο της έντασης των πληθωριστικών πιέσεων και η άσκηση της περιοριστικής νομισματικής πολιτικής από πλευράς ΕΚΤ γεννά αβεβαιότητες για τη διατήρηση της δυναμικής συμβολής της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων στο ΑΕΠ. Λήξεις υφισταμένων ομολόγων, τραπεζικού και κρατικού δανεισμού αλλά και νέες επενδυτικές / ταμειακές ανάγκες θα πρέπει να χρηματοδοτηθούν με νέες εκδόσεις ομολόγων στο άμεσο μέλλον που δύνανται να περιορίσουν την ικανότητα για περαιτέρω δημοσιονομικά μέτρα στήριξης της Ελληνικής οικονομίας.

⁽¹⁾ Πηγές: ΕΛΣΤΑΤ, Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Τράπεζα Πειραιώς/Οικονομική Ανάλυση

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η αγορά επαγγελματικών ακινήτων στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία, συνέχισε να απορροφά υψηλές κεφαλαιακές ροές κατά το α' εξάμηνο του έτους, δείχνοντας σαφή στροφή προς την ανάπτυξη ακινήτων με βιοκλιματικά χαρακτηριστικά, που υιοθετούν τις αρχές της αειφορίας και εξασφαλίζουν σύγχρονες προδιαγραφές υψηλής υγειονομικής ασφάλειας στο νέο μεταπανδημικό περιβάλλον.

Οι κλάδοι των γραφείων και των διαμετακομιστικών αποθηκών (logistics), συνέχισαν να έλκουν σε επαναλαμβανομένη βάση, τον κύριο όγκο των επενδυτικών κεφαλαίων καθώς παρουσιάζουν ισχυρά θεμελιώδη προσφορές/ζήτησης αλλά και σημαντική απόκλιση (spread) αποδόσεων έναντι των υπόλοιπων χωρών της Ευρωζώνης.

Ο κλάδος του λιανικού εμπορίου (off-line retail), παρά την ανάκαμψη της ιδιωτικής κατανάλωσης υστερεί σε ρυθμούς αύξησης ενοικίων σε σχέση με τους υπόλοιπους κλάδους, ενώ καλείται να αντιμετωπίσει μετά την έξοδο από την πανδημία και το υψηλότερο ενεργειακό κόστος λειτουργίας αλλά και την αναμενόμενη επίδραση στο διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών προς κατανάλωση. Ωστόσο, στο συγκεκριμένο κλάδο παρατηρείται έντονη μισθωτική αλλά και επενδυτική δραστηριότητα σε ακίνητα big-box retail λόγω της μισθωτικής τους ανθεκτικότητας και των υψηλών εισοδηματικών αποδόσεων που προφέρουν.

Τέλος, όπως καταδεικνύουν οι κεφαλαιακές ροές, το α' εξάμηνο, οι έντονες πληθωριστικές πιέσεις δεν επηρέασαν την ανταγωνιστικότητα της ελληνικής κτηματαγοράς και τα επαγγελματικά ακίνητα δείχνουν να αποτελούν βασικό όχημα αντιστάθμισης του πληθωρισμού. Παράλληλα, η σημαντική αύξηση του κατασκευαστικού κόστους δείχνει να μετακυλιεται, προς το παρόν, και στο σκέλος των μισθωτών αλλά και των επενδυτών, δείγμα της ανισορροπίας προσφορές/ζήτησης, των περαιτέρω περιθωρίων ανόδου των ενοικίων αλλά και των θετικών προσδοκιών για την πορεία της αγοράς.

Ωστόσο, η άνοδος των επιτοκιακών αποδόσεων κρατικών και εταιρικών ομολόγων, λόγω της σύσφιξης της νομισματικής πολιτικής από πλευράς Κεντρικών Τραπεζών, αναμένουμε να προκαλέσει επιβράδυνση, στο υπόλοιπο του έτους, στην έντονη καθοδική καμπύλη των αποδόσεων των ακινήτων, με τον ρυθμό αύξησης των ενοικίων να αποτελεί πλέον τον οδηγό των τιμών των επιμέρους κλάδων στη κτηματαγορά. Επίσης οι αυξήσεις στα επιτόκια (+125 μονάδες βάσης από τα τέλη Ιουνίου) και πιθανές περαιτέρω αυξήσεις θα μπορούσαν να αυξήσουν το κόστος χρηματοδότησης για ακίνητα και να μειώσουν την υποκείμενη ζήτηση.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ TRASTOR ΓΙΑ ΤΟ 2022

Η Εταιρεία παραμένει προσηλωμένη στον στρατηγικό της σχεδιασμό για αύξηση του χαρτοφυλακίου της με επιλεκτικές αγορές ακινήτων πρώτης κατηγορίας, εξασφαλίζοντας σημαντικές υπεραξίες για τους μετόχους της. Στο πλαίσιο αυτό θα επικεντρώσει την επενδυτική αλλά και κατασκευαστική της δραστηριότητα σε ακίνητα αποθηκών και γραφείων σύγχρονων προδιαγραφών με βιοκλιματικά χαρακτηριστικά και θα συνεχίσει να αξιολογεί σε δυναμική βάση τα χαρακτηριστικά ωρίμανσης των ακινήτων της, προχωρώντας σε επιλεκτικές αποεπενδύσεις προς διαμόρφωση του κατάλληλου μείγματος χαρτοφυλακίου και αποδόσεων.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κινδύνους που προέρχονται από την αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει τις εκτιμήσεις για τα ακριβή μεγέθη της αγοράς και την μελλοντική τους εξέλιξη. Στους κινδύνους περιλαμβάνονται οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι, οι λειτουργικοί κίνδυνοι και ο κεφαλαιουχικός κίνδυνος.

Ο Όμιλος αναγνωρίζει και κατηγοριοποιεί όλους τους κινδύνους του, τους οποίους παρακολουθεί και αξιολογεί συστηματικά, τόσο ποσοτικά όσο και ποιοτικά.

1. Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι ταξινομούνται στις ακόλουθες βασικές κατηγορίες:

• Κίνδυνος αγοράς

Η έννοια του κινδύνου αγοράς περιλαμβάνει το σύνολο των πιθανών απωλειών που οφείλονται σε μεταβολές των τιμών ή των δεικτών της αγοράς. Έτσι ο κίνδυνος αγοράς διακρίνεται περαιτέρω στον συναλλαγματικό, τον κίνδυνο τιμών ακινήτων και τον επιτοκιακό.

i. Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος ορίζεται ως η πιθανότητα άμεσων ή έμμεσων απωλειών στις χρηματοροές μιας επιχείρησης, τα περιουσιακά στοιχεία της και τις υποχρεώσεις της, η οποία προέρχεται από μη ευνοϊκές μεταβολές των συναλλαγματικών ισοτιμιών.

Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος στον εν λόγω κίνδυνο, καθώς το σύνολο σχεδόν των συναλλαγών του διεξάγεται σε Ευρώ, πλην ελάχιστων συναλλαγών για κάλυψη λειτουργικών αναγκών του, οι οποίες γίνονται σε ξένα νομίσματα.

ii. Κίνδυνος τιμών ακινήτων και μισθωμάτων

Κίνδυνος τιμών είναι ο κίνδυνος που προέρχεται από τη μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων.

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

Ο Όμιλος επενδύει κυρίως σε έναν πολύ εξειδικευμένο τομέα της οικονομίας, ο οποίος μπορεί να είναι ιδιαίτερα εκτεθειμένος σε μια πτωτική μεταστροφή των μακροοικονομικών συνθηκών ή ιδιαίτερων συνθηκών που επηρεάζουν την αγορά ακινήτων.

Επίσης στο χώρο της κτηματαγοράς ενσωματώνονται κίνδυνοι, που έχουν να κάνουν κυρίως με:

- α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου,
- β) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, και
- γ) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Για την έγκαιρη αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου ο Όμιλος φροντίζει να επιλέγει ακίνητα τα οποία τυγχάνουν εξαιρετικής γεωγραφικής θέσης και προβολής και σε περιοχές οι οποίες είναι αρκετά εμπορικές ώστε να μειώσει την έκθεσή του σε αυτόν τον κίνδυνο.

Επίσης ο Όμιλος διέπεται από θεσμικό πλαίσιο, όπως ορίζεται από το Ν. 2778/1999, το οποίο συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή / και έγκαιρη αναγνώριση και αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου.

Σύμφωνα με το Ν. 2778/1999, όπως ισχύει:

- α) τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου αποτιμώνται περιοδικά, καθώς και προ αποκτήσεων και μεταβιβάσεων, από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή,
- β) προβλέπεται η δυνατότητα επένδυσης σε ανάπτυξη και κατασκευή ακινήτων υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις και περιορισμούς,
- γ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25% της αξίας του συνολικού χαρτοφυλακίου ακινήτων.

Σχετικά με τον κίνδυνο που προέρχεται από τη μείωση των μισθωμάτων, και προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος αρνητικής μεταβολής αυτών από σημαντικές μεταβολές του πληθωρισμού στο μέλλον, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων, για την πλειοψηφία των μισθώσεων, συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Επιπλέον σε ορισμένα εμπορικά μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχεται και όρος μισθώματος βάσει ποσοστού επί των καθαρών πωλήσεων των μισθωτών του ακινήτου.

iii. Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου μπορεί να οριστεί ως η απώλεια η οποία προέρχεται από αλλαγές στις χρηματοροές και την αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, ως αποτέλεσμα αλλαγών στα επίπεδα των επιτοκίων.

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και οι οποίες επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση καθώς και τις ταμειακές του ροές, λόγω των έντοκων στοιχείων του Ενεργητικού του, που αφορούν κυρίως διαθέσιμα και ισοδύναμα διαθεσίμων, καθώς επίσης και των δανειακών του υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στο Παθητικό του. Η άνοδος του πληθωρισμού αναμένεται να οδηγήσει σε άνοδο του μεταβλητού επιτοκίου δανεισμού της Εταιρείας με συνέπεια την αύξηση του χρηματοοικονομικού της κόστους.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα μεταβολή μίας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Εάν το επιτόκιο δανεισμού Euribor 3 μηνών, που αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο την 30.06.2022 ήταν αρνητικό 0,2%, αυξηθεί κατά 200 μονάδες βάσης η ετήσια επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση - € 3.378 χιλ., ενώ αν μειωθεί κατά 200 μονάδες βάσης δεν θα υπάρχει επίδραση.

• Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος απορρέει από την αδυναμία μερικής ή ολικής εκπλήρωσης των υποχρεώσεων κάθε είδους αντισυμβαλλομένου έναντι του οποίου υπάρχει απαίτηση.

Δύο σημαντικές εκφάνσεις του πιστωτικού κινδύνου είναι ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου και ο κίνδυνος συγκέντρωσης.

i. Κίνδυνος αντισυμβαλλομένου

Ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου αναφέρεται στην πιθανότητα ο αντισυμβαλλόμενος σε μία συναλλαγή να αθετήσει τη συμβατική του υποχρέωση πριν την οριστική τακτοποίηση των χρηματοροών που προκύπτουν από τη συναλλαγή.

Στην προκειμένη περίπτωση ο Όμιλος υπόκειται στον κίνδυνο της συνεργασίας με τυχόν αφερέγγυους μισθωτές, με συνέπεια τη δημιουργία επισφαλών/αβέβαιης είσπραξης απαιτήσεων. Επίσης η μεγάλη αύξηση του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, οδηγεί σε σημαντικά αυξημένες αναπροσαρμογές μισθωμάτων, γεγονός το οποίο αυξάνει τον κίνδυνο αθέτησης της συμβατικής υποχρέωσης του μισθωτή.

Έτσι λαμβάνονται μέτρα τόσο κατά την επιλογή των μισθωτών όσο και κατά τη σύναψη των συμβάσεων μίσθωσης. Ειδικότερα, η επιλογή των μισθωτών, βασίζεται σε εκτενή αξιολόγησή τους, και σε στοιχεία που προκύπτουν από τη γενικότερη έρευνα του κλάδου δραστηριοποίησής τους.

Από την άλλη, ο Όμιλος μεριμνά, ώστε κατά τη μίσθωση να λαμβάνει από τον μισθωτή όσο το δυνατόν μεγαλύτερες οικονομικές εγγυήσεις που θα διασφαλίσουν σε ικανοποιητικό βαθμό το καλώς έχειν της μίσθωσης (χρηματική εγγύηση ή/και εγγυητικές επιστολές) και να συντάσσει τα μισθωτήρια συμβόλαια κατά τρόπο νομικό και ουσιαστικό προς όφελός του.

Η λήψη των αποφάσεων για τη σύναψη νέων μισθώσεων ή διαχείριση προβληματικών λαμβάνεται με βάση το ετήσιο μισθωτικό έσοδο του Ομίλου και την εξέταση του συνολικού προφίλ του μισθωτή, είτε σε επίπεδο CEO ή/και σε επίπεδο Επενδυτικής Επιτροπής ή/και σε επίπεδο Διοικητικού Συμβουλίου.

Ο Όμιλος έχει υιοθετήσει σύστημα πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων εξετάζοντας εξατομικευμένα κάθε περίπτωση αλλά και βάση μοντέλου που βασίζεται στην ιστορικότητα δημιουργίας επισφαλειών.

ii. Κίνδυνος συγκέντρωσης

Με την έννοια του κινδύνου συγκέντρωσης, περιγράφεται η υψηλή εξάρτηση από ένα συγκεκριμένο πελάτη-μισθωτή που μπορεί να δημιουργήσει είτε σοβαρό πρόβλημα βιωσιμότητας του Ομίλου σε περίπτωση αφερεγγυότητάς του, είτε απαίτηση προνομιακής μεταχείρισης από την πλευρά του πελάτη.

Ο Όμιλος διαχρονικά, και λόγω της μετοχικής σχέσης της Εταιρείας με την Τράπεζα Πειραιώς, έχει σημαντικό ποσοστό των επενδυτικών του ακινήτων μισθωμένο στην Τράπεζα Πειραιώς. Το ποσοστό αυτό βαίνει μειούμενο λόγω της διεύρυνσης του χαρτοφυλακίου του Ομίλου με αποτέλεσμα να μειώνεται η εξάρτηση από τον ανωτέρω μισθωτή. Αξίζει να σημειωθεί πως η Τράπεζα Πειραιώς είναι μία από τις τέσσερις συστημικές τράπεζες με άριστο ιστορικό πληρωμών ενοικίων προς τον Όμιλο, επομένως ο κίνδυνος αθέτησης των σχετικών της υποχρεώσεων είναι ελάχιστος.

Το ποσοστό της Τράπεζας Πειραιώς επί των συμβασιολογημένων μισθωμάτων του Ομίλου του 2022 αναμένεται να ανέλθει σε 17,3%, έναντι 22% του 2021.

• Πληθωριστικός Κίνδυνος

Σχετικά με τον κίνδυνο που προέρχεται από τη μείωση των μισθωμάτων και προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος αρνητικής μεταβολής αυτών, από σημαντικές μεταβολές του πληθωρισμού στο μέλλον, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων, για την πλειοψηφία των μισθώσεων, συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου, σε περίπτωση δε αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Επιπλέον σε ορισμένα εμπορικά μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχεται και όρος μισθώματος βάσει ποσοστού επί των καθαρών πωλήσεων των μισθωτών του ακινήτου.

• Κίνδυνος ρευστότητας

Ένας από τους βασικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει μια εταιρεία είναι ο κίνδυνος ρευστότητας που συνίσταται στην έλλειψη χρηματικών διαθεσίμων ώστε να καλύψει τις τρέχουσες υποχρεώσεις της.

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων. Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων εξασφαλίζει έγκαιρα στον Όμιλο την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες του.

Ο Όμιλος έχει φροντίσει τόσο για την κατάλληλη διασπορά των διαθεσίμων του σε συστημικά και μη συστημικά τραπεζικά ιδρύματα εντός της Ελλάδας, καθώς και σε Τράπεζες εντός Ευρωζώνης, όσο και για τη διατήρηση επαρκούς ρευστότητας.

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση της Εταιρείας σε τακτή βάση.

2. Λειτουργικός κίνδυνος

Ο λειτουργικός κίνδυνος αποτελεί μία ευρεία κατηγορία κινδύνου η οποία περιλαμβάνει απώλειες σχετιζόμενες με απάτη, ζημία περιουσίας, αποτυχία συστημάτων, επιχειρηματικές πρακτικές, ζητήματα ανθρώπινου δυναμικού ή ανεπαρκών διαδικασιών ή ελέγχων.

Ο Όμιλος έχει οργανώσει ένα επαρκές σύστημα εσωτερικού ελέγχου το οποίο επιβλέπεται συνεχώς από την Επιτροπή Ελέγχου και αξιολογείται ετησίως από το Δ.Σ., με τη συνδρομή της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, με κύριο σκοπό τη πρόληψη των παραπάνω κινδύνων.

Ο Όμιλος διαθέτει λειτουργία Κανονιστικής Συμμόρφωσης, προκειμένου να παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις στη νομοθεσία και το κανονιστικό πλαίσιο και να φροντίζει για τη συμμόρφωσή του με αυτές, περιορίζοντας το σχετικό κίνδυνο.

Επιπλέον έχει αναπτύξει συνεργασία με τους απαιτούμενους εξωτερικούς συνεργάτες, κυρίως σε θέματα υποστήριξης των πληροφοριακών συστημάτων, προκειμένου να διαχειρίζεται το σχετικό κίνδυνο με τον καλύτερο δυνατό τρόπο.

3. Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

Ο σκοπός του Ομίλου κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς του να συνεχίσει τη δραστηριότητά του ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με τον Όμιλο, να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση και να συμμορφώνεται με το Ν. 2778/1999.

Ο κίνδυνος από υψηλή δανειακή επιβάρυνση μπορεί να οδηγήσει σε αδυναμία αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεων (κεφαλαίου και τόκων), μη συμμόρφωση με τους όρους των δανείων και ενδεχομένη αδυναμία σύναψης νέων δανειακών συμβάσεων.

Για την αντιμετώπιση αυτού του κινδύνου, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio) που αφορά τη σχέση του καθαρού δανεισμού προς τα απασχολούμενα κεφάλαια (σημείωση 4.3 των οικονομικών καταστάσεων) σε τακτά διαστήματα και σε κάθε περίπτωση πριν την απόφαση λήψης νέου δανείου.

Επίσης ο Όμιλος παρακολουθεί σε τακτική βάση όλους τους χρηματοοικονομικούς δείκτες των δανείων του, με τους οποίους είναι συμμορφούμενος την 30 Ιουνίου 2022.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές του Ομίλου με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται στα πλαίσια των δραστηριοτήτων του.

Τα υπόλοιπα και οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη παρατίθενται παρακάτω:

ΟΜΙΛΟΣ				
	30.06.2022		01.01.2022-30.06.2022	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΞΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	5.542.157	95.915.242	1.974.551	1.157.041
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.537	0	0	40
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	239.405
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	34.269	0	252.677
ΣΥΝΟΛΑ	5.597.694	95.949.511	1.974.551	1.649.163
	31.12.2021		01.01.2021-30.06.2021	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΞΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	12.359.986	78.238.320	2.663.055	1.283.294
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.577	0	0	419.850
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	0	0	263
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	220.402
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	69.115	0	135.901
ΣΥΝΟΛΑ	12.415.563	78.307.434	2.663.055	2.059.710
ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	30.06.2022		01.01.2022-30.06.2022	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΞΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	5.542.157	95.915.242	1.974.551	1.157.041
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.537	0	0	40
ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.	0	0	69.475	0
ΣΥΖΕΥΣΙΣ ΜΟΝΟΠ.Ε.Π.Ε.	0	0	600	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	239.405
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	34.269	0	252.677
ΣΥΝΟΛΑ	5.597.694	95.949.511	2.044.626	1.649.163
	31.12.2021		01.01.2021-30.06.2021	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΞΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	12.337.332	78.238.320	2.663.055	1.283.294
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.577	0	0	419.850
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	0	0	263
ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.	5.741.784	117.800	83.250	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	220.402
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	69.115	0	135.901
ΣΥΝΟΛΑ	18.134.693	78.425.234	2.746.305	2.059.710

Αναλυτικότερα:

- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων.
- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις ενώ τα έξοδα αφορούν τραπεζικά έξοδα.
- ΛΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων και τόκους χορηγηθέντος δανείου.
- ΣΥΖΕΥΞΙΣ ΜΟΝΟΠ.Ε.Π.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2022

Α. Εταιρικά γεγονότα

1. Την 01.03.2022 η Πειραιώς Financial Holdings Α.Ε. ενημέρωσε το επενδυτικό κοινό ότι η θυγατρική της, Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., ολοκλήρωσε την απόκτηση ποσοστού συμμετοχής 52,0% στην Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Α.Ε.Α.Π.) από την WRED LLC, εταιρεία συνδεδεμένη με την VARDE Partners, κατόπιν λήψης όλων των απαραίτητων εγκρίσεων, συμπεριλαμβανομένης της συναίνεσης του Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας. Το τίμημα που καταβλήθηκε ανήλθε σε € 98 εκατ. (€ 1,25 ανά μετοχή).

2. Στις 03.03.2022 η Εταιρεία ανακοίνωσε την παραίτηση δύο (2) εκ των μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού της Συμβουλίου, ήτοι του κ. Anthony Clifford Iannazzo και του κ. Γεωργίου Τίγγη και την εκλογή νέου μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, ήτοι του κ. Ιωάννη Βογιατζή, σε αντικατάσταση του πρώτου εκ των παραιτηθέντων μελών. Στο πλαίσιο αυτό, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δυνάμει της από 3ης Μαρτίου 2022 απόφασής του ανασυγκροτήθηκε σε σώμα με την ακόλουθη σύνθεση :

- Λάμπρος Παπαδόπουλος, Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος , Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Τάσος Καζίνος, Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
- Ιωάννης Βογιατζής, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Γεώργιος Κορμάς, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Jeremy Greenhalgh, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Σουζάνα Πογιατζή, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η θητεία του ανωτέρω Δ.Σ. είναι τετραετής με έναρξη της θητείας του από της εκλογής του από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας την 15.07.2021 και, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 85 πρ. 1 εδ. γ' του Ν. 4548/2018, παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη τακτική γενική συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης περί εκλογής Δ.Σ..

Περαιτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο εξέλεξε τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής και της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ως ακολούθως:

Επενδυτική Επιτροπή

- Τάσος Καζίνος, Πρόεδρος
- Γεώργιος Κορμάς, Μέλος
- Ιωάννης Βογιατζής, Μέλος

Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

- Jeremy Greenhalgh, Πρόεδρος
- Γεώργιος Κορμάς, Μέλος
- Σουζάνα Πογιατζή, Μέλος

Τέλος, το Διοικητικό Συμβούλιο όρισε τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, και κατόπιν της σχετικής αυθημερόν απόφασής της, εξελέγησαν τα μέλη και ο Πρόεδρος αυτής ως ακολούθως:

Επιτροπή Ελέγχου

- Σουζάνα Πογιατζή, Πρόεδρος
- Λάμπρος Παπαδόπουλος, Μέλος
- Ιωάννης Βογιατζής, Μέλος

3. Η Μέτοχος «Τράπεζα Πειραιώς ΑΕ.» (εφεξής, ο «Προτείνων») υπέβαλε, σύμφωνα με το Ν. 3461/2006, Υποχρεωτική Δημόσια Πρόταση για την απόκτηση του συνόλου των κοινών, ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, την κυριότητα των οποίων δεν είχε κατά την ημερομηνία που κατέστη υπόχρεος σε υποβολή υποχρεωτικής Δημόσιας Πρότασης (28.02.2022), ήτοι κατ' ανώτατο 4.904.553 Μετοχές, ή ποσοστό 3,25% περίπου του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Το περιεχόμενο του Πληροφοριακού Δελτίου της Υποχρεωτικής Δημόσιας Πρότασης εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς δυνάμει της από 18.05.2022 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου αυτής. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στην από 26.05.2022 συνεδρίασή του διατύπωσε την αιτιολογημένη γνώμη του επί της ως άνω Δημόσιας Πρότασης σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 1 του Ν. 3461/2006, συνοδεία της απαιτούμενης, δυνάμει του άρθρου 15 παρ. 2 του Ν. 3461/2006, έκθεσης την οποία συνέταξε, με ημερομηνία 24.05.2022, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος της Εταιρείας, ήτοι η «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.». Σύμφωνα με την Αιτιολογημένη Γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση το Προσφερόμενο Τίμημα (€ 1,25 ανά μετοχή) εκπληρώνει τις απαιτήσεις του Ν. 3461/2006 και βρίσκεται εντός των ορίων του εύρους τιμών που προσδιόρισε ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος. Επιπλέον, κρίθηκε ότι τα επιχειρηματικά σχέδια του Προτείνοντος για την Εταιρεία, όπως προκύπτουν από το περιεχόμενο του Πληροφοριακού Δελτίου, είναι θετικά καθώς εκτιμήθηκε ότι θα συμβάλουν στην περαιτέρω ενδυνάμωση και ενίσχυση της Εταιρείας και επιπλέον ότι δεδομένων των δηλώσεων του Προτείνοντος στο Πληροφοριακό Δελτίο, η Δημόσια Πρόταση δεν αναμένεται να επηρεάσει αρνητικά τα συμφέροντα της Εταιρείας και δεν θα έχει δυσμενή αντίκτυπο στο συνολικό αριθμό των απασχολούμενων στην Εταιρεία καθώς και στους όρους της απασχόλησής τους. Η αιτιολογημένη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και η Έκθεση του Συμβούλου υπεβλήθησαν στις υποχρεώσεις δημοσιότητας σύμφωνα με το άρθρο 16 του Ν. 3461/2006.

4. Στις 07.06.2022 η Εταιρεία, κατόπιν της από 03.06.2022 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, σύνηψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου εμπραγματών εξασφαλισμένου μετά Συμβάσεων Καλύψεως, πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεων ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 20.450.000, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 14 του Ν. 3156/2003. Η κάλυψη του Ομολογιακού Δανείου θα πραγματοποιηθεί στο σύνολό του από την Τράπεζα Πειραιώς. Το ομολογιακό δάνειο θα χρησιμοποιηθεί για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας.

5. Στις 10.06.2022 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε:

- τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2021 ποσού € 3.014.551 (ήτοι € 0,02 ανά μετοχή)
- τη δωρεάν διάθεση στον Διευθύνοντα Σύμβουλο 73.551 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 η καθεμία, στο πλαίσιο βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων και σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν. 4548/2018.
- τη δωρεάν διάθεση στους δικαιούχους του εγκριθέντος από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας την 17.12.2018 Μακροπρόθεσμου Προγράμματος Παροχής Κινήτρων, 1.462.692 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας ονομαστικής αξίας € 0,50 σύμφωνα με τους όρους αυτού και το άρθρο 114 του Ν. 4548/2018.
- την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά μεν ποσό € 36.775,50 εκ του διανεμητού αποθεματικού υπό τον τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)» κατά δε ποσό € 365.673 εκ του διανεμητού αποθεματικού υπό τον τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (μακροπρ.)», ήτοι συνολικά κατά ποσό € 402.448,50 προκειμένου να υλοποιηθεί η διάθεση δωρεάν μετοχών στους δικαιούχους δεδομένου ότι έχουν ασκήσει το 50% των σχετικών τους δικαιωμάτων σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος.
- την παροχή εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο να αποφασίζει με πλειοψηφία τουλάχιστον των 2/3 των μελών του, την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1(β) του Ν. 4548/2018. Η εξουσιοδότηση παρέχεται προκειμένου να υλοποιηθεί η διάθεση των δωρεάν μετοχών στους δικαιούχους και για το υπόλοιπο 50% των δικαιωμάτων τους, όταν αυτό ασκηθεί και τελεί υπό τους ακόλουθους όρους:

- Ισχύει μέχρι την 10.06.2023

- Το μέγιστο ποσό της ΑΜΚ που θα μπορεί να αποφασισθεί από το Δ.Σ. δεν θα υπερβαίνει τα € 365.673 με την έκδοση μέχρι 731.346 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστης

- Η ΑΜΚ θα πραγματοποιηθεί μέσω κεφαλαιοποίησης ποσού € 365.673 εκ του διανεμητού αποθεματικού υπό τον τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (μακροπρ.)» και

- Οι νέες μετοχές θα εκδοθούν για να διανεμηθούν στους δικαιούχους του Μακροπρόθεσμου Προγράμματος της Εταιρείας σύμφωνα με τους όρους του.

6. Στις 28.06.2022 η Εταιρεία συνήψε σύμβαση πιστώσεως με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK Α.Ε. ύψους € 9.400.000, με επιτόκιο euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου, με σκοπό τη χρηματοδότηση της υλοποίησης του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας. Έως την 30.06.2022 η Εταιρεία δεν είχε αντλήσει κεφάλαια από την παραπάνω σύμβαση.

B. Μεταβολές Επενδύσεων

1. Στις 21.01.2022 η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 26.11.2021 ανακοίνωσής της σχετικά με την υπογραφή προσυμφώνου πώλησης εμπορικού καταστήματος ιδιοκτησίας της που βρίσκεται επί της οδού Φαλάνθου 1-3 στο Περιστέρι, λογιστικής αξίας € 280.000, υπέγραψε το οριστικό συμβόλαιο πώλησης, έναντι συνολικού τιμήματος € 280.000.

2. Στις 17.02.2022 η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 13 Ιανουαρίου 2022 ανακοίνωσής της με την οποία γνωστοποίησε ότι αναδείχθηκε πλειοδότη για την απόκτηση οικοπέδου εμβαδού 1.023,14 τ.μ. επί του οποίου έχει ανεγερθεί κτήριο γραφείων, ολικής επιφάνειας 2.165,86 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στον Παράδεισο Αμαρουσίου Αττικής επί της οδού Αμαρουσίου – Χαλανδρίου, ολοκλήρωσε τη διαδικασία απόκτησης του ακινήτου. Το συνολικό ποσό απόκτησης του οικοπέδου ανήλθε σε € 2.351.000.
3. Στις 28.02.2022 υπεγράφη σύμβαση κατασκευής από την 100% θυγατρική της εταιρεία ΔΩΡΙΔΑ Α.Ε. για την προσθήκη νέου Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής ξηρών και ψυκτικών εγκαταστάσεων συνολικής επιφάνειας 6.800 τ.μ. περίπου, σε ιδιόκτητη έκτασή της με ήδη υφιστάμενα Κέντρα Αποθήκευσης και Διανομής στον Ασπρόπυργο Αττικής. Κατόπιν της ολοκλήρωσης της ανωτέρω κατασκευής, η ΔΩΡΙΔΑ Α.Ε. θα είναι ιδιοκτήτης ενός μοναδικού και σύγχρονου συμπλέγματος αποθηκών, συνολικής επιφάνειας 31.900 τ.μ. στην πιο προνομαχική περιοχή της διαμετακομιστικής ζώνης της Δυτικής Αττικής.
4. Στις 20.04.2022 η Εταιρεία πούλησε ένα εμπορικό κατάστημα στα Χανιά Κρήτης επί των οδών Σκαλίδη & Μανουσογιαννάκηδων, συνολικής επιφάνειας 700 τ.μ., λογιστικής αξίας € 1.650.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 1.800.000.
5. Στις 09.05.2022 η Εταιρεία πούλησε ένα τραπεζικό κατάστημα στο Χαλάνδρι Αττικής, επί της οδού Ανδρέα Παπανδρέου 28, συνολικής επιφάνειας 320,43 τ.μ., λογιστικής αξίας € 931.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 1.075.000.
6. Στις 07.06.2022 η Εταιρεία πούλησε γηπεδική έκταση 4.728,77 τ.μ.συμπεριλαμβανομένων κτισμάτων με πρότερη χρήση πρατηρίου καυσίμων, η οποία βρίσκεται επί της Ε.Ο. Αθηνών – Θεσσαλονίκης, θέση Ράμνα, Δήμος Αλμυρού, Ν. Μαγνησίας, λογιστικής αξίας € 11.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 17.000.
7. Στις 08.06.2022 κατακυρώθηκε στην Εταιρεία, μέσω διαδικασίας ελεύθερης πώλησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Πολ.Δ., αυτοτελές κτήριο γραφείων συνολικού εμβαδού 16.795 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στο Μαρούσι Αττικής επί της συμβολής των οδών Σωρού 18-20 και Αμαρουσίου-Χαλανδρίου. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 27.050.000.
8. Στις 17.06.2022 ολοκληρώθηκε η διαδικασία συγχώνευσης των κατά 100% θυγατρικών εταιρειών της με επωνυμίες «ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και «ΣΥΖΕΥΞΙΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ – ΤΕΧΝΙΚΗ – ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» (εφεξής οι «Θυγατρικές») με την Εταιρεία. Η συγχώνευση ολοκληρώθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 1 - 5 του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν, με απορρόφηση των Θυγατρικών, οι οποίες διαγράφονται από το Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) χωρίς να ακολουθήσει εκκαθάρισή τους, από την Εταιρεία και ενοποίηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των ανωτέρω ανώνυμων εταιρειών (Εταιρείας και Θυγατρικών).

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Στις 07.07.2022 η Εταιρεία απέκτησε δύο αυτοτελείς εμπορικές αποθήκες, συνολικής επιφάνειας 17.708 τ.μ., οι οποίες βρίσκονται στο Δήμο Ασπρόπυργου Αττικής. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση των ακινήτων ανήλθε σε € 12.950.000 και είναι πλήρως μισθωμένα σε πολυεθνικές εταιρείες.
2. Στις 21.07.2022 η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 28.06.2022 ανακοίνωσής της, συνήψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 25.100.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου, για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας και για την αποπληρωμή της από 28.06.2022 σύμβασης πιστώσεως με ανοιχτό (αλληλόχρεο λογαριασμό ύψους € 9.400.000).
3. Στις 14.09.2022 η Εταιρεία πούλησε ένα αυτοτελές κτήριο γραφείων το οποίο βρίσκεται επί της Αγ. Ανδρέου 3, στην Αγ. Παρασκευή, έναντι συνολικού τιμήματος € 2.700.000. Από την πώληση προέκυψε κέρδος € 141.000.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 30ης Ιουνίου 2022 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2022

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους μετόχους της Εταιρείας Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας

Έκθεση Επισκόπησης Συνοπτικών Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική ενδιάμεση εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας και του Ομίλου Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ο «Όμιλος») της 30ης Ιουνίου 2022 και τις σχετικές συνοπτικές ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις που συνθέτουν τις συνοπτικές ενδιάμεσες εξαμηνιαίες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, οι οποίες αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν. 3556/2007.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτών των συνοπτικών ενδιάμεσων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων 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 των συνοπτικών ενδιάμεσων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

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

Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι οι συνημμένες συνοπτικές ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις δεν έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιαστική άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

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 τις συνημμένες συνοπτικές ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2022

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αλεξάνδρα Β. Κωστάρα

A.M. ΣΟΕΛ: 19981

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E 120



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

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

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



TRASTOR
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη
Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση

της περιόδου

από 1 Ιανουαρίου 2022 έως 30 Ιουνίου 2022

Βάση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 34

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια		75.013	75.691	75.013	75.691
Δικαιώματα χρήσης παγίων	6	117.762	192.047	117.762	192.047
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		20.342	19.660	20.342	19.660
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	364.073.000	323.074.500	364.073.000	302.673.500
Συμμετοχές σε θυγατρικές	8	0	0	0	12.281.052
Λοιπές απαιτήσεις	9	995.031	4.065.682	995.031	4.055.892
		365.281.148	327.427.580	365.281.148	319.297.842
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις	10	1.298.923	1.288.783	1.298.923	981.078
Λοιπές απαιτήσεις	9	4.068.478	621.693	4.068.478	644.468
Απαιτήσεις από θυγατρικές επιχειρήσεις		0	0	0	5.700.000
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα *	11	8.514.002	16.079.016	8.514.002	15.531.472
Δεσμευμένες καταθέσεις *	12	7.145.420	7.818.191	7.145.420	7.818.191
		21.026.823	25.807.683	21.026.823	30.675.209
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	7	8.238.500	1.855.000	8.238.500	1.855.000
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		394.546.471	355.090.263	394.546.471	351.828.051
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας					
Μετοχικό κεφάλαιο	13	75.363.785	75.363.785	75.363.785	75.363.785
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	13	31.585.562	31.585.562	31.585.562	31.585.562
Αποθεματικά	14	39.253.406	39.008.566	39.253.406	38.954.786
Κέρδη εις νέο		53.109.482	35.115.394	53.109.482	31.960.239
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		199.312.235	181.073.307	199.312.235	177.864.372
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		67.919	63.303	67.919	63.303
Δανειακές υποχρεώσεις	15	164.978.262	147.923.450	164.978.262	147.923.450
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων	16	38.835	50.284	38.835	50.284
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	17	16.754.543	16.908.135	16.754.543	16.908.135
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	18	3.822.449	3.725.271	3.822.449	3.592.271
		185.662.008	168.670.443	185.662.008	168.537.443
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	19	6.219.296	2.247.084	6.219.296	2.337.083
Δανειακές υποχρεώσεις	15	2.780.614	2.473.936	2.780.614	2.473.936
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων	16	84.733	151.785	84.733	151.785
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	17	304.900	300.366	304.900	300.366
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	20	182.685	173.342	182.685	163.066
		9.572.228	5.346.513	9.572.228	5.426.236
Σύνολο υποχρεώσεων		195.234.236	174.016.956	195.234.236	173.963.679
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		394.546.471	355.090.263	394.546.471	351.828.051

* Τα συγκριτικά κονδύλια των γραμμών «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» και «Δεσμευμένες καταθέσεις» του Ομίλου και της Εταιρείας της 31.12.2021, εμφανίζονται αναταξινομημένα (σημείωση 31).

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		01.01.2022 -	01.01.2021 -	01.01.2022 -	01.01.2021 -
		30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	21	10.059.438	8.074.943	9.379.736	7.656.943
Έσοδα κοινοχρήστων		658.180	359.280	658.180	359.280
Σύνολο Εσόδων		10.717.618	8.434.223	10.037.916	8.016.223
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	7	18.270.908	8.028.122	18.270.908	7.477.122
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		300.000	95.000	300.000	95.000
Έξοδα ακινήτων	22	(3.758.852)	(2.958.730)	(3.311.006)	(2.908.778)
Δαπάνες προσωπικού	23	(1.069.880)	(892.054)	(1.069.880)	(892.054)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	24	(732.190)	(514.616)	(690.078)	(514.043)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων		(103.976)	(106.914)	(103.976)	(106.914)
Καθαρή ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	9, 10	0	(27.847)	0	(27.847)
Άλλα έσοδα	25	82.708	40.561	83.908	22.636
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		23.706.336	12.097.745	23.517.792	11.161.345
Χρηματοοικονομικά έσοδα	26	30.152	41.820	99.005	124.379
Χρηματοοικονομικά έξοδα	26	(2.545.163)	(3.135.444)	(2.544.529)	(3.135.285)
Κέρδη προ φόρων		21.191.325	9.004.121	21.072.268	8.150.439
Φόρος	20	(182.685)	(162.409)	(182.685)	(154.237)
Κέρδη μετά από φόρους		21.008.640	8.841.712	20.889.583	7.996.202
Λοιπά συνολικά κέρδη/(ζημιές)		0	0	0	0
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		21.008.640	8.841.712	20.889.583	7.996.202
Κέρδη μετά από φόρους κατανεμόμενα σε :					
Μετόχους της Εταιρείας		21.008.640	8.841.712	20.889.583	7.996.202
		21.008.640	8.841.712	20.889.583	7.996.202
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα κατανεμόμενα σε :					
Μετόχους της Εταιρείας		21.008.640	8.841.712	20.889.583	7.996.202
		21.008.640	8.841.712	20.889.583	7.996.202
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά	27	0,139	0,059		
Απομειωμένα	27	0,138	0,059		

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ΟΜΙΛΟΣ								
Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν. 2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	75.327.140	31.585.562	3.043.285	34.579.591	(65.086)	841.111	13.833.333	159.144.936
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου								
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2021 - 30.06.2021	0	0	0	0	0	0	8.841.712	8.841.712
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	0	0	0
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	0	8.841.712	8.841.712
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση								
Διανομή μερίσματος χρήσης 2020	0	0	0	0	0	0	(1.506.543)	(1.506.543)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	11.615	0	11.615
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	116.542	0	116.542
Σύνολο συναλλαγών	0	0	0	0	0	128.157	(1.506.543)	(1.378.386)
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2021	75.327.140	31.585.562	3.043.285	34.579.591	(65.086)	969.268	21.168.502	166.608.262
Υπόλοιπο την 1 Ιουλίου 2021	75.327.140	31.585.562	3.043.285	34.579.591	(65.086)	969.268	21.168.502	166.608.262
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου								
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.07.2021 - 31.12.2021	0	0	0	0	0	0	14.174.987	14.174.987
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	49.984	0	72.697	122.681
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	49.984	0	72.697	122.681
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	49.984	0	14.247.684	14.297.668
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση								
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	36.645	0	0	0	0	(36.645)	0	0
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2021	0	0	300.792	0	0	0	(300.792)	0
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	50.836	0	50.836
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	116.541	0	116.541
Σύνολο συναλλαγών	36.645	0	300.792	0	0	130.732	(300.792)	167.377
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	75.363.785	31.585.562	3.344.077	34.579.591	(15.102)	1.100.000	35.115.394	181.073.307
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	75.363.785	31.585.562	3.344.077	34.579.591	(15.102)	1.100.000	35.115.394	181.073.307
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου								
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2022 - 30.06.2022	0	0	0	0	0	0	21.008.640	21.008.640
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	0	0	0
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	0	21.008.640	21.008.640
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση								
Διανομή μερίσματος χρήσης 2021	0	0	0	0	0	0	(3.014.552)	(3.014.552)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	14	0	0	0	0	11.756	0	11.756
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	14	0	0	0	0	233.084	0	233.084
Σύνολο συναλλαγών	0	0	0	0	0	244.840	(3.014.552)	(2.769.712)
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2022	75.363.785	31.585.562	3.344.077	34.579.591	(15.102)	1.344.840	53.109.482	199.312.235

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ΕΤΑΙΡΕΙΑ								
Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν.	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
				2190/1920				
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	75.327.140	31.585.562	3.028.147	34.579.591	(65.086)	841.110	12.934.525	158.230.989
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου								
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2021 - 30.06.2021	0	0	0	0	0	0	7.996.202	7.996.202
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	0	0	0
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	0	7.996.202	7.996.202
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση								
Διανομή μερίσματος χρήσης 2020	0	0	0	0	0	0	(1.506.543)	(1.506.543)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	11.615	0	11.615
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	116.543	0	116.543
Αποθεματικό από συγχώνευση θυγατρικών	0	0	0	0	0	0	0	0
Σύνολο συναλλαγών	0	0	0	0	0	128.158	(1.506.543)	(1.378.385)
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2021	75.327.140	31.585.562	3.028.147	34.579.591	(65.086)	969.268	19.424.184	164.848.806
Υπόλοιπο την 1 Ιουλίου 2021	75.327.140	31.585.562	3.028.147	34.579.591	(65.086)	969.268	19.424.184	164.848.806
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου								
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.07.2021 - 31.12.2021	0	0	0	0	0	0	12.725.508	12.725.508
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	49.984	0	72.697	122.681
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	49.984	0	72.697	122.681
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	49.984	0	12.798.205	12.848.189
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση								
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	36.645	0	0	0	0	(36.645)	0	0
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2021	0	0	262.150	0	0	0	(262.150)	0
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	50.836	0	50.836
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	116.541	0	116.541
Σύνολο συναλλαγών	36.645	0	262.150	0	0	130.732	(262.150)	167.377
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	75.363.785	31.585.562	3.290.297	34.579.591	(15.102)	1.100.000	31.960.239	177.864.372
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	75.363.785	31.585.562	3.290.297	34.579.591	(15.102)	1.100.000	31.960.239	177.864.372
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου								
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2022 - 30.06.2022	0	0	0	0	0	0	20.889.583	20.889.583
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	0	0	0
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	0	20.889.583	20.889.583
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση								
Διανομή μερίσματος χρήσης 2021	0	0	0	0	0	0	(3.014.552)	(3.014.552)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	14	0	0	0	0	11.756	0	11.756
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	14	0	0	0	0	233.084	0	233.084
Αποθεματικό από συγχώνευση θυγατρικών	0	0	53.780	0	0	0	3.274.212	3.327.992
Σύνολο συναλλαγών	0	0	53.780	0	0	244.840	259.660	558.280
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2022	75.363.785	31.585.562	3.344.077	34.579.591	(15.102)	1.344.840	53.109.482	199.312.235

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	21.191.325	9.004.121	21.072.268	8.150.439
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>				
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	103.976	106.914	103.976	106.914
Καθαρή ζημία/ (κέρδος) από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	(65.574)	27.847	(65.574)	27.847
Πρόβλεψη υποχρεώσεων παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	4.616	13.997	4.616	13.997
Λουπές προβλέψεις προσωπικού	252.677	128.157	252.677	128.157
(Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	7 (18.270.908)	(8.028.122)	(18.270.908)	(7.477.122)
(Κέρδη) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(300.000)	(95.000)	(300.000)	(95.000)
Έσοδα από τόκους	26 (30.152)	(41.820)	(99.005)	(124.379)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	26 2.308.507	2.869.723	2.307.873	2.869.564
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	26 236.656	265.721	236.656	265.721
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(307.725)	297.745	745.556	(21.836)
Μείωση / (αύξηση) δεσμευμένων καταθέσεων *	672.771	476.067	672.771	476.066
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	483.149	706.013	(207.806)	849.661
Μείον :				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(1.951.986)	(1.880.792)	(1.951.351)	(1.880.633)
Καταβληθέννοι φόροι	(173.342)	(160.851)	(173.342)	(154.495)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	4.153.990	3.689.720	4.328.407	3.134.901
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(29.694)	(21.669)	(29.694)	(21.669)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(29.621.546)	(6.960.684)	(29.621.546)	(6.960.684)
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων	3.172.000	4.411.000	3.172.000	4.411.000
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	(2.361.546)	(651.693)	(2.325.084)	(651.693)
Προκαταβολές πώλησης/(αγοράς) επενδυτικών ακινήτων	0	500.000	0	500.000
Τόκοι εισπραχθέντες	17.833	41.820	17.811	41.729
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες	(28.822.953)	(2.681.226)	(28.786.513)	(2.681.317)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες				
Αναληφθέντα δάνεια	20.450.000	72.210.000	20.450.000	72.210.000
Έξοδα έκδοσης δανείων	(212.250)	(171.420)	(212.250)	(171.420)
Πληρωμές σε αναληφθέντα δάνεια	(2.903.191)	(65.398.704)	(2.903.191)	(65.398.704)
Πληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης	(230.610)	(225.705)	(230.610)	(225.705)
Διανομή μερίσματος	0	(1.506.096)	0	(1.506.096)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	17.103.949	4.908.075	17.103.949	4.908.075
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου	(7.565.014)	5.916.569	(7.354.157)	5.361.659
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου *	16.079.016	9.243.834	15.531.472	8.668.566
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου απορροφώμενων θυγατρικών	0	0	336.687	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου *	8.514.002	15.160.403	8.514.002	14.030.225

* Τα συγκριτικά κονδύλια των γραμμών «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου», «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου» και «Μείωση / (αύξηση) δεσμευμένων καταθέσεων» του Ομίλου και της Εταιρείας της 30.06.2021, εμφανίζονται αναταξινομημένα (σημείωση 31).

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει τις Συνοπτικές Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «TRASTOR Α.Ε.Α.Π. (εφεξής η «Εταιρεία») και τις Συνοπτικές Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (εφεξής ο «Όμιλος») για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2022.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και κινητών αξιών σύμφωνα με τους Ν. 2778/1999 όπως ισχύει. Η κύρια δραστηριότητά της είναι η εκμίσθωση εμπορικών ακινήτων μέσω λειτουργικής μίσθωσης.

Επιπλέον το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς κατά την 740/26.11.2015 συνεδρίασή του, χορήγησε στην Εταιρεία άδεια λειτουργίας ως Οργανισμού Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου (β) του άρθρου 5 του Ν. 4209/2013.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και η έδρα της είναι επί της οδού Χειμάρρας 5 στο Μαρούσι Αττικής.

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 30.06.2022 είχε ως εξής:

- Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. με ποσοστό συμμετοχής	98,38%
- Λοιποί Μέτοχοι με ποσοστό συμμετοχής	1,62%

Οι συνοπτικές ενοποιημένες καταστάσεις του Ομίλου συντάσσονται, με ενσωμάτωση των οικονομικών καταστάσεων των θυγατρικών εταιρειών της Εταιρείας, με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου περιλαμβάνονται, με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εισηγμένης "ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.", με έδρα την Ελλάδα.

Όλες οι συναλλαγές του Ομίλου με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται στα πλαίσια των δραστηριοτήτων του.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση (εφεξής "Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση") έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 29.09.2022 και έχει αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.trastor.gr.

2 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

2.1 Βάση κατάρτισης της ανέλεγκτης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30η Ιουνίου 2022 έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση», όπως αυτό έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει επιλεγμένες γνωστοποιήσεις και δεν περιλαμβάνει όλη την πληροφόρηση που απαιτείται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Συνεπώς, η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση θα πρέπει να διαβάζεται σε συνδυασμό με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που περιλαμβάνονται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση της Εταιρείας της 31.12.2021, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει τις Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου και έχει συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, με εξαίρεση τις τροποποιήσεις σε υφιστάμενα πρότυπα που έχουν ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2022, όπως περιγράφεται με λεπτομέρεια στη σημείωση 2.6. Επιπρόσθετα ο Όμιλος άλλαξε την παρουσίαση ορισμένων κονδυλίων της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης και ειδικότερα τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, διαχωρίζοντας τις δεσμευμένες καταθέσεις σε διακριτή γραμμή, όπως αναλυτικά αναφέρεται στις σημειώσεις 11, 12 και 31.

Τα ποσά απεικονίζονται σε ευρώ στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά) προς διευκόλυνση της παρουσίασής τους. Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία έχουν αναταξινομηθεί για να είναι σύμφωνα με τις τροποποιήσεις στην παρουσίαση της τρέχουσας περιόδου. Οι πραγματοποιηθείσες αναταξινομήσεις (σημείωση 5) δεν έχουν σημαντική επίδραση στην παρουσίαση των χρηματοοικονομικών στοιχείων.

Η σύνταξη των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία της σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς.

Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η άσκηση εκτιμήσεων και παραδοχών στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις ακόλουθες περιοχές: αποτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, υποχρεώσεις από παροχές στο προσωπικό μετά την έξοδο από την υπηρεσία, προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας, ενδεχόμενες υποχρεώσεις από εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και ανοιχτές φορολογικές χρήσεις. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

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

Ο Όμιλος δεν πρόβη σε πρόωρη εφαρμογή κάποιου Δ.Π.Χ.Α. ή τροποποίησης αυτού.

2.2 Ενοποίηση

Παρόλο που η Εταιρεία, στις 17.06.2022, απορρόφησε τις 2 θυγατρικές εταιρείες που είχε στις 31.12.2021 και επομένως δεν είχε συμμετοχές σε θυγατρικές στις 30.06.2022, συντάσσει Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση, όπου στην Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος τα ποσά του Ομίλου και της Εταιρείας διαφέρουν κατά το αποτέλεσμα των απορροφώμενων θυγατρικών εταιρειών της περιόδου 01.01-17.06.2022. Στις υπόλοιπες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις, τα ποσά της Εταιρείας και του Ομίλου ταυτίζονται, λόγω ενσωμάτωσης των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού των απορροφώμενων θυγατρικών εταιρειών της 17.06.2022 στα βιβλία της Εταιρείας.

2.3. Επίδραση πανδημίας Covid-19, μέτρα και προγραμματισμός

Από την αρχή της κρίσης της πανδημίας Covid-19, ο Όμιλος ανταποκρίθηκε άμεσα και, προέβη σε διάφορες δράσεις αντιμετώπισής της με πρωταρχικό στόχο τη διασφάλιση της υγείας και της ασφάλειας των εργαζομένων του και όλων των ενδιαφερόμενων μερών, καθώς και τη διασφάλιση της ομαλής λειτουργίας των δραστηριοτήτων του.

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

Η Διοίκηση συνεχίζει να παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και όλες οι δράσεις που σχεδιάστηκαν για την αντιμετώπιση της πανδημίας, συνεχίζουν να τηρούνται απαρέγκλιτα, προσαρμοζόμενες πάντα στις οδηγίες της πολιτείας και των αρμόδιων φορέων με στόχο τη διασφάλιση της υγείας και της εύρυθμης λειτουργίας.

Επιπτώσεις στα έσοδα από μισθώματα

Δεν υπήρξε επίδραση στα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022, δεδομένης της άρσης των μέτρων για την αντιμετώπιση των συνεπειών του κορωνοϊού (μειώσεις των μισθωμάτων). Η μείωση στα έσοδα από μισθώματα για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021 ανήλθε σε € 1.485 χιλ., λαμβανομένης υπόψιν της αποζημίωσης από την ελληνική κυβέρνηση του 60% του μηνιαίου μισθώματος για τις επιχειρήσεις που παρέμειναν κλειστές με κρατική εντολή (σημείωση 21).

2.4 Τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις και επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης

Τα γεγονότα στην Ουκρανία, με τις στρατιωτικές ενέργειες της Ρωσίας οι οποίες είχαν σαν αποτέλεσμα να της επιβληθούν οικονομικές κυρώσεις από τις ευρωπαϊκές χώρες και τις Ηνωμένες Πολιτείες, έχουν επηρεάσει τις παγκόσμιες αγορές ενέργειας και τις οικονομικές εξελίξεις γενικότερα.

Η επίπτωση των ανωτέρω εξελίξεων στην Ελληνική οικονομία έχει αποτυπωθεί με τη δραματική αύξηση του κόστους ενέργειας η οποία συμβάλει σημαντικά στην αύξηση του πληθωρισμού.

Η Εταιρεία, όπως είναι γνωστό, δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και όλες της οι επενδύσεις βρίσκονται στην Ελλάδα και μάλιστα σε τομείς οι οποίοι δεν αναμένεται να πληγούν από τα ανωτέρω γεγονότα. Ως κυριότερο σημείο που χρήζει προσοχής είναι η αύξηση του κατασκευαστικού κόστους ακινήτων. Η Εταιρεία έχει περιορισμένη έκθεση σε έργα ανάπτυξης ακινήτων σε σχέση με το σύνολο του επενδυτικού χαρτοφυλακίου.

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

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

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

2.5 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

Η Εταιρεία, λόγω των ταμειακών της διαθεσίμων ύψους € 8,5 εκ., διαθέτει επάρκεια κεφαλαίου κίνησης, η οποία της επιτρέπει να εκπληρώνει πλήρως τις υποχρεώσεις της.

Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με τη συνεχιζόμενη κερδοφορία της Εταιρείας και τις θετικές λειτουργικές ταμειακές ροές, επιβεβαιώνουν την ισχυρή χρηματοοικονομική διάρθρωσή της, έτσι ώστε να αντιμετωπίσει τις όποιες τυχόν επιπτώσεις της πανδημίας και της ενεργειακής κρίσης προκύψουν στο μέλλον.

Συνεπώς, συμπεραίνεται ότι η Εταιρεία διαθέτει τους απαραίτητους πόρους λειτουργίας και υλοποίησης της μεσοπρόθεσμης στρατηγικής της και γι' αυτόν το λόγο, υιοθετεί την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας κατά την κατάρτιση των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

2.6 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της ΔΕΕΧΠ

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2022 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

Δ.Π.Χ.Α. 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις 30 Ιουνίου 2022.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση»

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθους δραστηριότητας της οντότητας.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση.

Δ.Π.Χ.Α. 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο»

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης.

Ετήσιες βελτιώσεις σε Δ.Π.Χ.Α. 2018–2020

Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόσθη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

Δ.Π.Χ.Α. 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν επίδραση σε αυτή την Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους, τα οποία δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής Δ.Π.Χ.Α. «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις.

Δ.Π.Χ.Α. 17 (Τροποποίηση) «Αρχική Εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 17 και Δ.Π.Χ.Α. 9 – Συγκριτική πληροφόρηση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Η τροποποίηση είναι μια επιλογή μετάβασης που σχετίζεται με τη συγκριτική πληροφόρηση σχετικά με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που παρουσιάζονται κατά την αρχική εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 17. Η τροποποίηση αποσκοπεί στο να βοηθήσει τις οντότητες να αποφύγουν προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ασφαλιστικών συμβολαίων, και ως εκ τούτου να βελτιώσει τη χρησιμότητα της συγκριτικής πληροφόρησης για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων.

3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ, ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ

Η σύνταξη των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επιπλέον απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών.

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

Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται επακριβώς με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν.

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

α) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά τεχνική αποτίμησης:

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 δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση του Ομίλου προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «ευλόγων αξιών» βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Διοίκηση του Ομίλου λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές.

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένη σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Στα ανωτέρω χρησιμοποιούνται εκτιμήσεις αναφορικά με το προεξοφλητικό επιτόκιο, με τον συντελεστή απόδοσης στη λήξη και με τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης, που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης των μελλοντικών ταμειακών ροών. Παράλληλα η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά το χρονικό διάστημα κατά το οποίο τα μίσθια παραμένουν κενά (υφιστάμενα και μελλοντικά μίσθια λόγω λήξης συμβάσεων μίσθωσης).

Επίσης ο Όμιλος και η Εταιρεία, εξασκεί κρίση αναφορικά με τον συντελεστή βαρύτητας που εφαρμόζει ανά επενδυτικό ακίνητο στην αποτίμηση μεταξύ της μεθόδου προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών και της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων ή της μεθόδου αποσβεσμένου κόστους.

Τα ανωτέρω παρουσιάζονται στη σημείωση 7.

β) Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας

Ο Όμιλος προβαίνει σε πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας απαιτήσεων εξετάζοντας εξατομικευμένα κάθε περίπτωση αλλά και βάση μοντέλου που βασίζεται στην ιστορικότητα δημιουργίας επισφαλειών την προηγούμενη τριετία.

Η Διοίκηση αξιολόγησε τις συνθήκες της αγοράς που αφορούν τους πελάτες - μισθωτές της και κατέγραψε πρόσθετες ζημίες σύμφωνα με τις πολιτικές της, όπου αυτό χρειαζόταν (σημείωση 10).

γ) Πρόγραμμα παροχής κινήτρων Διευθυντικών Στελεχών

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των προγραμμάτων παροχής κινήτρων απαιτεί τη χρησιμοποίηση της κατάλληλης μεθόδου αποτίμησης, η οποία εξαρτάται από τους όρους και τις προϋποθέσεις των παροχών. Αυτή η εκτίμηση, επίσης, απαιτεί τη χρησιμοποίηση των κατάλληλων δεδομένων, συμπεριλαμβανομένης της ημερομηνίας παραχώρησης των δικαιωμάτων, της αναμενόμενης ζωής των δικαιωμάτων, το κατά πόσο οι προϋποθέσεις σχετίζονται με την αγορά ή όχι (market/ non market condition), των όρων κατοχύρωσης, της αναμενόμενης μερισματικής απόδοσης, και κάνοντας παραδοχές σχετικά με αυτά. Επίσης, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη της τις προϋποθέσεις των παροχών (έναντι μετοχών ή καταβολής σε μετρητά), για την λογιστική πολιτική που θα ακολουθηθεί (σηματισμός αποθεματικού ή υποχρέωσης).

3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Κατηγοριοποίηση νέων αγορασθέντων δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων σαν απόκτηση επιχειρήσεων ή σαν επενδυτικά ακίνητα

Ο Όμιλος καθορίζει εάν ένα νεοαποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων, θα πρέπει αρχικά να αναγνωρισθεί σαν συνένωση επιχείρησης του Ομίλου ή σαν επένδυση σε ακίνητα. Ο Όμιλος αποκτά θυγατρικές εταιρείες οι οποίες έχουν στην κατοχή τους ακίνητη περιουσία. Κατά τη στιγμή της απόκτησης, ο Όμιλος εξετάζει κατά πόσον κάθε εξαγορά αντιπροσωπεύει την απόκτηση μιας επιχείρησης ή την απόκτηση ενός περιουσιακού στοιχείου. Ο Όμιλος θεωρεί μια εξαγορά ως απόκτηση επιχειρήσεων, όταν ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων, συμπεριλαμβανομένου του περιουσιακού στοιχείου αποκτάται. Ειδικότερα, εξετάζεται ο βαθμός στον οποίο αποκτώνται σημαντικές διαδικασίες και, συγκεκριμένα, την έκταση των υπηρεσιών που παρέχει η θυγατρική. Όταν η απόκτηση θυγατρικών δεν αντιπροσωπεύει απόκτηση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, θεωρείται ως εξαγορά μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία.

Αναταξινόμηση επενδυτικών ακινήτων σε ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση

Ο Όμιλος αναταξινόμει ένα περιουσιακό στοιχείο, ως κατεχόμενο προς πώληση όταν πληρούνται οι εξής προϋποθέσεις: το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο και σε κατάσταση κατάλληλη για άμεση πώληση, ο Όμιλος έχει λάβει απόφαση για την πώληση και η πώληση είναι πολύ πιθανόν να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από την ημερομηνία κατάταξής του ως κατεχόμενο προς πώληση. Τα επενδυτικά ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί ως διαθέσιμα προς πώληση παρουσιάζονται ξεχωριστά στο κυκλοφορούν ενεργητικό στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.

Σημαντικές εκτιμήσεις στον προσδιορισμό της διάρκειας μισθώσεων με δικαίωμα ανανέωσης

Ο Όμιλος προσδιορίζει τη διάρκεια μίσθωσης ως τη συμβατική διάρκεια μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένης της χρονικής περιόδου που καλύπτεται από (α) δικαίωμα επέκτασης της μίσθωσης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα θα εξασκηθεί ή από (β) δικαίωμα λύσης της σύμβασης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα δε θα εξασκηθεί.

Ο Όμιλος έχει το δικαίωμα για κάποιες μισθώσεις, να επεκτείνει τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Ο Όμιλος αξιολογεί εάν υπάρχει σχετική βεβαιότητα ότι θα εξασκηθεί το δικαίωμα ανανέωσης, και, προκειμένου να εξασκήσει το δικαίωμα αυτό, λαμβάνει υπόψη όλους τους σχετικούς παράγοντες που δημιουργούν οικονομικό κίνητρο. Μεταγενέστερα της ημερομηνίας έναρξης της μίσθωσης, ο Όμιλος επανεξετάζει τη διάρκεια της μίσθωσης, εάν υπάρξει σημαντικό γεγονός ή αλλαγή στις συνθήκες που εμπύπτουν στον έλεγχό του και επηρεάζουν την επιλογή εξάσκησης (ή όχι) του δικαιώματος ανανέωσης (όπως για παράδειγμα μια αλλαγή στην επιχειρηματική στρατηγική του Ομίλου).

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κινδύνους που προέρχονται από την αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει τις εκτιμήσεις για τα ακριβή μεγέθη της αγοράς και την μελλοντική τους εξέλιξη. Στους κινδύνους περιλαμβάνονται οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι, οι λειτουργικοί κίνδυνοι και ο κεφαλαιουχικός κίνδυνος.

Ο Όμιλος αναγνωρίζει και κατηγοριοποιεί όλους τους κινδύνους του, τους οποίους παρακολουθεί και αξιολογεί συστηματικά, τόσο ποσοτικά όσο και ποιοτικά.

4.1 Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι ταξινομούνται στις ακόλουθες βασικές κατηγορίες:

• Κίνδυνος αγοράς

Η έννοια του κινδύνου αγοράς περιλαμβάνει το σύνολο των πιθανών απωλειών που οφείλονται σε μεταβολές των τιμών ή των δεικτών της αγοράς. Έτσι ο κίνδυνος αγοράς διακρίνεται περαιτέρω στον συναλλαγματικό, τον κίνδυνο τιμών ακινήτων και τον επιτοκιακό.

i. Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος ορίζεται ως η πιθανότητα άμεσων ή έμμεσων απωλειών στις χρηματοροές μιας επιχείρησης, τα περιουσιακά στοιχεία της και τις υποχρεώσεις της, η οποία προέρχεται από μη ευνοϊκές μεταβολές των συναλλαγματικών ισοτιμιών.

Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος στον εν λόγω κίνδυνο, καθώς το σύνολο σχεδόν των συναλλαγών του διεξάγεται σε Ευρώ, πλην ελάχιστων συναλλαγών για κάλυψη λειτουργικών αναγκών του, οι οποίες γίνονται σε ξένα νομίσματα.

ii. Κίνδυνος τιμών ακινήτων και μισθωμάτων

Κίνδυνος τιμών είναι ο κίνδυνος που προέρχεται από τη μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων, λαμβάνοντας υπόψη τη σημείωση 3.1.

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

Ο Όμιλος επενδύει κυρίως σε έναν πολύ εξειδικευμένο τομέα της οικονομίας, ο οποίος μπορεί να είναι ιδιαίτερα εκτεθειμένος σε μια πτωτική μεταστροφή των μακροοικονομικών συνθηκών ή ιδιαίτερων συνθηκών που επηρεάζουν την αγορά ακινήτων.

Επίσης στο χώρο της κτηματαγοράς ενσωματώνονται κίνδυνοι, που έχουν να κάνουν κυρίως με:

- α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου,
- β) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, και
- γ) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Για την έγκαιρη αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου ο Όμιλος φροντίζει να επιλέγει ακίνητα τα οποία τυχάνουν εξαιρετικής γεωγραφικής θέσης και προβολής και σε περιοχές οι οποίες είναι αρκετά εμπορικές ώστε να μειώσει την έκθεσή του σε αυτόν τον κίνδυνο.

Επίσης ο Όμιλος διέπεται από θεσμικό πλαίσιο, όπως ορίζεται από το Ν. 2778/1999, το οποίο συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή / και έγκαιρη αναγνώριση και αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου.

Σύμφωνα με το Ν. 2778/1999, όπως ισχύει:

- α) τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου αποτιμώνται περιοδικά, καθώς και προ αποκτήσεων και μεταβιβάσεων, από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή,
- β) προβλέπεται η δυνατότητα επένδυσης σε ανάπτυξη και κατασκευή ακινήτων υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις και περιορισμούς,
- γ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25% της αξίας του συνολικού χαρτοφυλακίου ακινήτων.

Σχετικά με τον κίνδυνο που προέρχεται από τη μείωση των μισθωμάτων και προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος αρνητικής μεταβολής αυτών, από σημαντικές μεταβολές του πληθωρισμού στο μέλλον, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων, για την πλειοψηφία των μισθώσεων, συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Επιπλέον σε ορισμένα εμπορικά μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχεται και όρος μισθώματος βάσει ποσοστού επί των καθαρών πωλήσεων των μισθωτών του ακινήτου.

iii. Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου μπορεί να οριστεί ως η απώλεια η οποία προέρχεται από αλλαγές στις χρηματοροές και την αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, ως αποτέλεσμα αλλαγών στα επίπεδα των επιτοκίων.

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και οι οποίες επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση καθώς και τις ταμειακές του ροές, λόγω των έντοκων στοιχείων του Ενεργητικού του, που αφορούν κυρίως διαθέσιμα και ισοδύναμα διαθέσιμων, καθώς επίσης και των δανειακών του υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στο Παθητικό του. Η άνοδος του πληθωρισμού αναμένεται να οδηγήσει σε άνοδο του μεταβλητού επιτοκίου δανεισμού της Εταιρείας με συνέπεια την αύξηση του χρηματοοικονομικού της κόστους.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα μεταβολή μίας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Εάν το επιτόκιο δανεισμού Euribor 3 μηνών, που αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο την 30.06.2022 ήταν αρνητικό 0,2%, αυξηθεί κατά 200 μονάδες βάσης η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση - € 3.378 χιλ., ενώ αν μειωθεί κατά 200 μονάδες βάσης δεν θα υπάρχει επίδραση.

• Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος απορρέει από την αδυναμία μερικής ή ολικής εκπλήρωσης των υποχρεώσεων κάθε είδους αντισυμβαλλομένου έναντι του οποίου υπάρχει απαίτηση.

Δύο σημαντικές εκφάνσεις του πιστωτικού κινδύνου είναι ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου και ο κίνδυνος συγκέντρωσης.

i. Κίνδυνος αντισυμβαλλομένου

Ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου αναφέρεται στην πιθανότητα ο αντισυμβαλλόμενος σε μία συναλλαγή να αθετήσει τη συμβατική του υποχρέωση πριν την οριστική τακτοποίηση των χρηματοροών που προκύπτουν από τη συναλλαγή.

Στην προκειμένη περίπτωση ο Όμιλος υπόκειται στον κίνδυνο της συνεργασίας με τυχόν αφερέγγυους μισθωτές, με συνέπεια τη δημιουργία επισφαλών/αβέβαιης είσπραξης απαιτήσεων. Επίσης η μεγάλη αύξηση του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, οδηγεί σε σημαντικά αυξημένες αναπροσαρμογές μισθωμάτων, γεγονός το οποίο αυξάνει τον κίνδυνο αθέτησης της συμβατικής υποχρέωσης του μισθωτή.

Έτσι λαμβάνονται μέτρα τόσο κατά την επιλογή των μισθωτών όσο και κατά τη σύναψη των συμβάσεων μίσθωσης. Ειδικότερα, η επιλογή των μισθωτών, βασίζεται σε εκτενή αξιολόγησή τους, και σε στοιχεία που προκύπτουν από τη γενικότερη έρευνα του κλάδου δραστηριοποίησής τους.

Από την άλλη, ο Όμιλος μεριμνά, ώστε κατά τη μίσθωση να λαμβάνει από τον μισθωτή όσο το δυνατόν μεγαλύτερες οικονομικές εγγυήσεις που θα διασφαλίσουν σε ικανοποιητικό βαθμό το καλώς έχουν της μίσθωσης (χρηματική εγγύηση ή/και εγγυητικές επιστολές) και να συντάσσει τα μισθωτήρια συμβόλαια κατά τρόπο νομικό και ουσιαστικό προς όφελός του.

Η λήψη των αποφάσεων για τη σύναψη νέων μισθώσεων ή διαχείριση προβληματικών λαμβάνεται με βάση το ετήσιο μισθωτικό έσοδο του Ομίλου και την εξέταση του συνολικού προφίλ του μισθωτή, είτε σε επίπεδο CEO ή/και σε επίπεδο Επενδυτικής Επιτροπής ή/και σε επίπεδο Διοικητικού Συμβουλίου.

Ο Όμιλος έχει υιοθετήσει σύστημα πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων εξετάζοντας εξατομικευμένα κάθε περίπτωση αλλά και βάση μοντέλου που βασίζεται στην ιστορικότητα δημιουργίας επισφαλών.

ii. Κίνδυνος συγκέντρωσης

Με την έννοια του κινδύνου συγκέντρωσης, περιγράφεται η υψηλή εξάρτηση από ένα συγκεκριμένο πελάτη-μισθωτή που μπορεί να δημιουργήσει είτε σοβαρό πρόβλημα βιωσιμότητας του Ομίλου σε περίπτωση αφερεγγυότητάς του, είτε απαίτηση προνομακικής μεταχείρισης από την πλευρά του πελάτη.

Ο Όμιλος διαχρονικά, και λόγω της μετοχικής σχέσης της Εταιρείας με την Τράπεζα Πειραιώς, είχε σημαντικό ποσοστό των επενδυτικών του ακινήτων μισθωμένο στην Τράπεζα Πειραιώς. Το ποσοστό αυτό βαίνει μειούμενο λόγω της διεύρυνσης του χαρτοφυλακίου του Ομίλου με αποτέλεσμα να μειώνεται η εξάρτηση από τον ανωτέρω μισθωτή. Αξίζει να σημειωθεί πως η Τράπεζα Πειραιώς είναι μία από τις τέσσερις συστημικές τράπεζες με άριστο ιστορικό πληρωμών ενοικίων προς τον Όμιλο, επομένως ο κίνδυνος αθέτησης των σχετικών της υποχρεώσεων είναι ελάχιστος.

Το ποσοστό της Τράπεζας Πειραιώς επί των συμβατιστοποιημένων μισθωμάτων του Ομίλου του 2022 αναμένεται να ανέλθει σε 17,3%, έναντι 22% του 2021.

• Πληθωριστικός Κίνδυνος

Σχετικά με τον κίνδυνο που προέρχεται από τη μείωση των μισθωμάτων και προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος αρνητικής μεταβολής αυτών, από σημαντικές μεταβολές του πληθωρισμού στο μέλλον, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων, για την πλειοψηφία των μισθώσεων, συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου, σε περίπτωση δε αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Επιπλέον σε ορισμένα εμπορικά μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχεται και όρος μισθώματος βάσει ποσοστού επί των καθαρών πωλήσεων των μισθωτών του ακινήτου.

• Κίνδυνος ρευστότητας

Ένας από τους βασικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει μια εταιρεία είναι ο κίνδυνος ρευστότητας που συνίσταται στην έλλειψη χρηματικών διαθεσίμων ώστε να καλύψει τις τρέχουσες υποχρεώσεις της.

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων. Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων εξασφαλίζει έγκαιρα στον Όμιλο την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες του.

Ο Όμιλος έχει φροντίσει τόσο για την κατάλληλη διασπορά των διαθεσίμων του σε συστημικά και μη συστημικά τραπεζικά ιδρύματα εντός της Ελλάδας, καθώς και σε Τράπεζες εντός και εκτός Ευρωζώνης, όσο και για τη διατήρηση επαρκούς ρευστότητας.

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτή βάση μέσω του δείκτη γενικής ρευστότητας (current ratio). Ο δείκτης γενικής ρευστότητας είναι ο λόγος του κυκλοφορούντος ενεργητικού (κυκλοφορούν ενεργητικό πλέον ακινήτων διαθεσίμων προς πώληση) προς το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων όπως παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ο δείκτης γενικής ρευστότητας υπολογίζεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Κυκλοφορούν Ενεργητικό και Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση (α)	29.265.323	27.662.683	29.265.323	32.530.209
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (β)	9.572.228	5.346.513	9.572.228	5.426.236
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) (α/β)	3,1	5,2	3,1	6,0

4.2 Λειτουργικός κίνδυνος

Ο λειτουργικός κίνδυνος αποτελεί μια ευρεία κατηγορία κινδύνου η οποία περιλαμβάνει απώλειες σχετιζόμενες με απάτη, ζημία περιουσίας, αποτυχία συστημάτων, επιχειρηματικές πρακτικές, ζητήματα ανθρώπινου δυναμικού ή ανεπαρκών διαδικασιών ή ελέγχων.

Ο Όμιλος έχει οργανώσει ένα επαρκές σύστημα εσωτερικού ελέγχου το οποίο επιβλέπεται συνεχώς από την Επιτροπή Ελέγχου και αξιολογείται ετησίως από το Δ.Σ., με τη συνδρομή της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, με κύριο σκοπό τη πρόληψη των παραπάνω κινδύνων.

Ο Όμιλος διαθέτει λειτουργία Κανονιστικής Συμμόρφωσης, προκειμένου να παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις στη νομοθεσία και το κανονιστικό πλαίσιο και να φροντίζει για τη συμμόρφωσή του με αυτές, περιορίζοντας το σχετικό κίνδυνο.

Επιπλέον έχει αναπτύξει συνεργασία με τους απαιτούμενους εξωτερικούς συνεργάτες, κυρίως σε θέματα υποστήριξης των πληροφοριακών συστημάτων, προκειμένου να διαχειρίζεται το σχετικό κίνδυνο με τον καλύτερο δυνατό τρόπο.

4.3 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

Ο σκοπός του Ομίλου κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς του να συνεχίσει τη δραστηριότητά του ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με τον Όμιλο, να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση και να συμμορφώνεται με το Ν. 2778/1999.

Ο κίνδυνος από υψηλή δανειακή επιβάρυνση μπορεί να οδηγήσει σε αδυναμία αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεων (κεφαλαίου και τόκων), μη συμμόρφωση με τους όρους των δανείων και ενδεχομένη αδυναμία σύναψης νέων δανειακών συμβάσεων.

Για την αντιμετώπιση αυτού του κινδύνου, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio) που αφορά τη σχέση του καθαρού δανεισμού προς τα απασχολούμενα κεφάλαια σε τακτά διαστήματα και σε κάθε περίπτωση πριν την απόφαση λήψης νέου δανείου.

Επίσης ο Όμιλος παρακολουθεί σε τακτική βάση όλους τους χρηματοοικονομικούς δείκτες των δανείων του, με τους οποίους είναι συμμορφούμενος την 30 Ιουνίου 2022.

Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων (βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια προ εξόδων εκδόσεως δανείων, πλέον υποχρεώσεων Δ.Π.Χ.Α. 16) μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Ο συντελεστής μόχλευσης υπολογίζεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Δανειακές υποχρεώσεις (σημείωση 15, 16 & 17)	185.336.253	168.017.003	185.336.253	168.017.003
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	(15.659.422)	(23.897.207)	(15.659.422)	(23.349.663)
Καθαρός Δανεισμός (α)	169.676.831	144.119.796	169.676.831	144.667.340
Σύνολο Ενεργητικού	394.546.471	355.090.263	394.546.471	351.828.051
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	(15.659.422)	(23.897.207)	(15.659.422)	(23.349.663)
Συνολικά κεφάλαια (β)	378.887.049	331.193.056	378.887.049	328.478.388
Συντελεστής Μόχλευσης (α/β)	44,8%	43,5%	44,8%	44,0%

4.4 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού

4.4.1 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που τηρούνται σε εύλογες αξίες

Εύλογη αξία είναι η τιμή στην οποία θα πωληθεί ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ή στην οποία θα μεταφερθεί μία υποχρέωση μεταξύ αντισυμβαλλόμενων μερών υπό κανονικές συνθήκες αγοράς, κατά την ημερομηνία της επιμέτρησης.

Το Δ.Π.Χ.Α. 13 ιεραρχεί τις μεθόδους αποτίμησης σε 3 επίπεδα ως εξής:

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 δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Στον κάτωθι πίνακα γνωστοποιείται η αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου και της Εταιρείας, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Ιουνίου 2022:

<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού Ομίλου</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα & ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	-	-	372.311.500	372.311.500
Σύνολο	-	-	372.311.500	372.311.500

<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού Εταιρείας</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα & ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	-	-	372.311.500	372.311.500
Σύνολο	-	-	372.311.500	372.311.500

Κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του επιπέδου 3.

4.4.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που δεν τηρούνται σε εύλογες αξίες

Κατά την 30η Ιουνίου 2022, η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των δανειακών υποχρεώσεων, καθώς και των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

5 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ

• Λειτουργικοί τομείς

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

- τομέας γραφείων
- τομέας καταστημάτων
- τομέας μικτής χρήσης
- τομέας αποθηκών
- τομέας λοιπών ακινήτων
- Γεωγραφικοί τομείς

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται μόνο στην ελληνική αγορά και ως εκ τούτου δεν έχει ανάλυση σε γεωγραφικούς τομείς δραστηριότητας.

Η ανάλυση των Αποτελεσμάτων και των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού για κάθε τομέα έχει ως ακολούθως:

ΟΜΙΛΟΣ							
01.01-30.06.2022	Μη						Σύνολο
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	κατανεμόμενα	
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	6.109.629	1.715.065	952.029	1.152.703	130.012	0	10.059.438
Έσοδα κοινοχρήστων	548.212	90.018	25.990	(6.040)	0	0	658.180
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	6.657.841	1.805.084	978.018	1.146.662	130.012	0	10.717.618
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	10.891.125	1.936.000	1.048.000	3.921.401	474.382	0	18.270.908
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	294.000	0	0	6.000	0	300.000
Έξοδα ακινήτων	(2.021.358)	(562.222)	(344.798)	(659.107)	(171.367)	0	(3.758.852)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(1.906.046)	(1.906.046)
Λοιπά έσοδα	1.900	0	0	0	0	80.809	82.709
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	30.152	30.152
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.259.263)	(192.614)	(93.969)	(127.007)	(44.047)	(828.262)	(2.545.163)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	14.270.245	3.280.247	1.587.251	4.281.950	394.980	(2.623.347)	21.191.326
Φόρος	(105.666)	(26.891)	(18.621)	(17.846)	(3.854)	(9.807)	(182.685)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	14.164.579	3.253.355	1.568.631	4.264.104	391.127	(2.633.155)	21.008.641
30.06.2022							
Επενδύσεις σε ακίνητα	229.707.000	52.255.000	35.579.000	38.972.000	7.560.000	0	364.073.000
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	3.730.000	1.536.000	2.495.000	0	477.500	0	8.238.500
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	213.117	213.117
Σύνολο απαιτήσεων	1.908.923	397.144	151.249	63.661	80.871	10.906.005	13.507.852
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	8.514.002	8.514.002
Σύνολο Ενεργητικού	235.345.923	54.188.144	38.225.249	39.035.661	8.118.371	19.633.124	394.546.471
Σύνολο Υποχρεώσεων	107.805.572	13.020.584	15.343.382	10.246.805	3.135.918	45.681.975	195.234.236
01.01-30.06.2021							
	Μη						
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	5.190.500	1.018.709	1.014.388	695.200	156.146	0	8.074.943
Έσοδα κοινοχρήστων	231.707	84.912	39.900	2.761	0	0	359.280
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	5.422.207	1.103.621	1.054.289	697.961	156.146	0	8.434.223
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	5.457.692	861.000	770.614	949.316	(10.500)	0	8.028.122
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	98.000	0	0	(3.000)	0	95.000
Έξοδα ακινήτων	(1.734.156)	(439.002)	(416.509)	(134.745)	(234.318)	0	(2.958.730)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(1.541.430)	(1.541.430)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	40.561	40.561
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	41.820	41.820
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.348.494)	(263.729)	(215.359)	(47.576)	0	(1.260.286)	(3.135.444)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	7.797.249	1.359.891	1.193.035	1.464.956	(91.672)	(2.719.335)	9.004.123
Φόρος *	(91.041)	(26.380)	(19.972)	(11.938)	(3.019)	(10.059)	(162.409)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	7.706.208	1.333.511	1.173.063	1.453.018	(94.692)	(2.729.394)	8.841.713
31.12.2021							
Επενδύσεις σε ακίνητα	191.636.000	54.386.000	37.026.000	32.004.000	8.022.500	0	323.074.500
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	1.094.000	280.000	0	0	481.000	0	1.855.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	287.398	287.398
Σύνολο απαιτήσεων	1.682.716	424.824	184.876	391.175	90.204	11.020.554	13.794.349
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	16.079.016	16.079.016
Σύνολο Ενεργητικού	194.412.716	55.090.824	37.210.876	32.395.175	8.593.704	27.386.968	355.090.263
Σύνολο Υποχρεώσεων	81.171.186	14.128.491	15.745.340	10.349.838	3.059.122	49.562.979	174.016.956

ΕΤΑΙΡΕΙΑ							
01.01-30.06.2022	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Μη		Σύνολο
					Λοιπά ακίνητα	κατανεμόμενα	
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	6.109.629	1.715.065	952.029	473.001	130.012	0	9.379.736
Έσοδα κοινοχρήστων	548.212	90.018	25.990	(6.040)	0	0	658.180
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	6.657.841	1.805.084	978.018	466.960	130.012	0	10.037.916
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	10.891.125	1.936.000	1.048.000	3.921.401	474.382	0	18.270.908
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	294.000	0	0	6.000	0	300.000
Έξοδα ακινήτων	(2.021.358)	(562.222)	(344.798)	(211.261)	(171.367)	0	(3.311.006)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(1.863.934)	(1.863.934)
Λοιπά έσοδα	1.900	0	0	0	0	82.009	83.909
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	99.005	99.005
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.259.263)	(192.614)	(93.969)	(127.007)	(44.047)	(827.628)	(2.544.529)
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	14.270.245	3.280.247	1.587.251	4.050.093	394.980	(2.510.548)	21.072.269
Φόρος	(105.666)	(26.891)	(18.621)	(17.846)	(3.854)	(9.807)	(182.685)
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους	14.164.579	3.253.355	1.568.631	4.032.247	391.127	(2.520.355)	20.889.584
30.06.2022							
Επενδύσεις σε ακίνητα	229.707.000	52.255.000	35.579.000	38.972.000	7.560.000	0	364.073.000
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	3.730.000	1.536.000	2.495.000	0	477.500	0	8.238.500
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	213.117	213.117
Σύνολο απαιτήσεων	1.908.923	397.144	151.249	63.661	80.871	10.906.005	13.507.852
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	8.514.002	8.514.002
Σύνολο Ενεργητικού	235.345.923	54.188.144	38.225.249	39.035.661	8.118.371	19.633.124	394.546.471
Σύνολο υποχρεώσεων	107.805.572	13.020.584	15.343.382	10.246.805	3.135.918	45.681.975	195.234.236
01.01-30.06.2021							
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Μη		Σύνολο
					Λοιπά ακίνητα	κατανεμόμενα	
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	5.190.500	1.018.709	1.014.388	277.200	156.146	0	7.656.943
Έσοδα κοινοχρήστων	231.707	84.912	39.900	2.761	0	0	359.280
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	5.422.207	1.103.621	1.054.289	279.961	156.146	0	8.016.223
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	5.457.692	861.000	770.614	398.316	(10.500)	0	7.477.122
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	98.000	0	0	(3.000)	0	95.000
Έξοδα ακινήτων	(1.734.156)	(439.002)	(416.509)	(84.795)	(234.318)	0	(2.908.780)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(1.540.857)	(1.540.857)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	22.636	22.636
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	124.379	124.379
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.348.494)	(263.729)	(215.359)	(47.576)	0	(1.260.127)	(3.135.285)
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	7.797.249	1.359.891	1.193.035	545.906	(91.672)	(2.653.969)	8.150.439
Φόρος *	(91.041)	(26.380)	(19.972)	(4.189)	(3.019)	(9.636)	(154.237)
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους	7.706.208	1.333.511	1.173.063	541.717	(94.692)	(2.663.605)	7.996.202
31.12.2021							
Επενδύσεις σε ακίνητα	191.636.000	54.386.000	37.026.000	12.602.000	7.023.500	0	302.673.500
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	1.094.000	280.000	0	0	481.000	0	1.855.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	12.568.450	12.568.450
Σύνολο απαιτήσεων	1.682.716	424.824	184.876	62.963	90.204	16.754.046	19.199.629
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	15.531.472	15.531.472
Σύνολο Ενεργητικού	194.412.716	55.090.824	37.210.876	12.664.963	7.594.704	44.853.968	351.828.051
Σύνολο υποχρεώσεων	81.171.186	14.128.491	15.745.340	10.216.838	3.059.122	49.642.702	173.963.679

* Στους ανωτέρω πίνακες του Ομίλου και της Εταιρείας, τα συγκριτικά κονδύλια της γραμμής «Φόρος» της προηγούμενης περιόδου, έχουν αναταξινομηθεί μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων.

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων αναφέρουμε ότι:

- Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων.
- Τα μη κατανεμόμενα λοιπά περιουσιακά στοιχεία αφορούν ενσώματα πάγια και άυλα περιουσιακά στοιχεία και δικαιώματα χρήσης παγίων.
- Οι μη κατανεμόμενες απαιτήσεις αφορούν εγγυήσεις, χρεώστες διάφορους και λοιπές απαιτήσεις.
- Οι μη κατανεμόμενες υποχρεώσεις αφορούν κυρίως εμπορικές και φορολογικές υποχρεώσεις και μέρος των δανειακών υποχρεώσεων.

6 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων αφορούν τα δικαιώματα χρήσης κτηρίων (γραφεία Εταιρείας) και μεταφορικών μέσων, τα οποία αναγνώρισε ο Όμιλος, στα πλαίσια της πλήρους εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 16 από την 01.01.2019, προεξοφλώντας τα μελλοντικά μισθώματα, σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Στη συνέχεια τα δικαιώματα χρήσης θα αναγνωρίζονται στην έναρξη των σχετικών συμβάσεων.

Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ					
	30.06.2022			31.12.2021		
	Κτήρια	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Κτήρια	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Αξία κτήσης						
Υπόλοιπο έναρξης	452.617	156.476	609.093	452.617	148.187	600.804
Προσθήκης περιόδου	0	0	0	0	30.381	30.381
	0	0	0	0	(22.093)	(22.093)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	452.617	156.476	609.093	452.617	156.476	609.093
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο έναρξης	339.463	77.583	417.046	226.308	51.394	277.703
Αποσβέσεις περιόδου	56.577	17.708	74.285	113.154	38.156	151.310
	0	0	0	0	(11.967)	(11.967)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	396.040	95.291	491.331	339.463	77.583	417.046
Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου	56.577	61.184	117.762	113.154	78.893	192.047
	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
Αξία κτήσης						
Υπόλοιπο έναρξης	452.617	156.476	609.093	452.617	148.187	600.804
Προσθήκης περιόδου	0	0	0	0	30.381	30.381
	0	0	0	0	(22.093)	(22.093)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	452.617	156.476	609.093	452.617	156.476	609.093
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο έναρξης	339.463	77.583	417.046	226.308	51.394	277.703
Αποσβέσεις περιόδου	56.577	17.708	74.285	113.154	38.156	151.310
	0	0	0	0	(11.967)	(11.967)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	396.040	95.291	491.331	339.463	77.583	417.046
Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου	56.577	61.184	117.762	113.154	78.893	192.047

7 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

• Κίνηση λογαριασμού

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης	323.074.500	297.370.000	302.673.500	282.019.000
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	0	2.769.851	0	0
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απορρόφηση θυγατρικών εταιρειών	0	0	20.437.462	0
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	29.621.546	13.222.037	29.621.546	12.411.610
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(2.581.000)	(6.799.000)	(2.581.000)	(6.799.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα	2.361.546	954.097	2.325.084	940.177
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων και δικαιωμάτων σε εύλογες αξίες	17.709.908	16.942.516	17.709.908	15.486.713
Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα προς πώληση	(6.113.500)	(1.385.000)	(6.113.500)	(1.385.000)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου (α)	364.073.000	323.074.500	364.073.000	302.673.500
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου ακινήτων προς πώληση	1.855.000	4.193.000	1.855.000	4.193.000
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων προς πώληση σε εύλογες αξίες	561.000	(8.000)	561.000	(8.000)
Πωλήσεις ακινήτων προς πώληση	(291.000)	(3.715.000)	(291.000)	(3.715.000)
Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα προς πώληση	6.113.500	1.385.000	6.113.500	1.385.000
Υπόλοιπο τέλους περιόδου (β)	8.238.500	1.855.000	8.238.500	1.855.000
Υπόλοιπο τέλους περιόδου (α)+(β)	372.311.500	324.929.500	372.311.500	304.528.500

• **Αγορές επενδυτικών ακινήτων**

Στις 17.02.2022 η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 13 Ιανουαρίου 2022 ανακοίνωσής της με την οποία γνωστοποίησε ότι αναδείχθηκε πλειοδότη για την απόκτηση οικοπέδου εμβαδού 1.023,14 τ.μ. επί του οποίου έχει ανεγερθεί κτήριο γραφείων, ολικής επιφάνειας 2.165,86 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στον Παράδεισο Αμαρουσίου Αττικής επί της οδού Αμαρουσίου – Χαλανδρίου, ολοκλήρωσε τη διαδικασία απόκτησης του ακινήτου. Το συνολικό ποσό για την απόκτηση του οικοπέδου ανήλθε σε € 2.351.000.

Στις 08.06.2022 κατακυρώθηκε στην Εταιρεία, μέσω διαδικασίας ελεύθερης πώλησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Πολ.Δ., αυτοτελές κτήριο γραφείων συνολικού εμβαδού 16.795 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στο Μαρούσι Αττικής επί της συμβολής των οδών Σωρού 18-20 και Αμαρουσίου-Χαλανδρίου. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 27.050.000.

• **Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων**

Στις 21.01.2022 η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 26.11.2021 ανακοίνωσής της σχετικά με την υπογραφή προσυμφώνου πώλησης εμπορικού καταστήματος ιδιοκτησίας της που βρίσκεται επί της οδού Φαλάνθου 1-3 στο Περιστέρι, λογιστικής αξίας € 280.000, υπέγραψε το οριστικό συμβόλαιο πώλησης, έναντι συνολικού τιμήματος € 280.000.

Στις 20.04.2022 η Εταιρεία πούλησε ένα εμπορικό κατάστημα στα Χανιά Κρήτης επί των οδών Σκαλιδη & Μανουσογιαννάκηδων, συνολικής επιφάνειας 700 τ.μ., λογιστικής αξίας € 1.650.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 1.800.000.

Στις 09.05.2022 η Εταιρεία πούλησε ένα τραπεζικό κατάστημα στο Χαλάνδρι Αττικής, επί της οδού Ανδρέα Παπανδρέου 28, συνολικής επιφάνειας 320,43 τ.μ., λογιστικής αξίας € 931.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 1.075.000.

Στις 07.06.2022 η Εταιρεία πούλησε γηπεδική έκταση 4.728,77 τ.μ.συμπεριλαμβανομένων κτισμάτων με πρότερη χρήση πρατηρίου καυσίμων, η οποία βρίσκεται επί της Ε.Ο. Αθηνών – Θεσσαλονίκης, θέση Ράμμα, Δήμος Αλμυρού, Ν. Μαγνησίας, λογιστικής αξίας € 11.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 17.000.

• **Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων**

Στις 13.03.2020 η Εταιρεία συνήψε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ύψους € 25.000.000 πλέον εξόδων ακινητοποιήσεων € 67.101, ήτοι σύνολο € 25.067.101, με την Εθνική Leasing για την απόκτηση πολυωρόφου ακινήτου συνολικής επιφάνειας 14.957 τ.μ. επί της οδού Μιχαλακοπούλου αρ. 80, στην Αθήνα. Η διάρκεια της εν λόγω σύμβασης ορίζεται σε 180 μήνες, αρχίζει την 13.03.2020 και λήγει την 14.03.2035.

Το δικαίωμα χρήσης επενδυτικών ακινήτων αναγνωρίζεται αρχικά στο κόστος κτήσης των ακινήτων και στη συνέχεια στην εύλογη αξία τους. Επομένως, με βάση τα ανωτέρω δεδομένα της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, το δικαίωμα χρήσης το οποίο αναγνωρίστηκε αρχικά στο ποσό των € 25.067.101, έχει ως εξής:

Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων έναρξης περιόδου	31.850.000
Πλέον: Κεφαλαιουχικά έξοδα περιόδου	36.029
Πλέον: Κέρδη περιόδου από αναπροσαρμογή ακινήτου σε εύλογη αξία	1.977.971
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων τέλους περιόδου	33.864.000

• **Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση**

Ο Όμιλος την 30.06.2022 παρουσιάζει ως επενδύσεις ακινήτων διαθέσιμα προς πώληση, επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 8.238.500. Πρόκειται για τέσσερα (4) επενδυτικά ακίνητα (καταστήματα, γραφειακοί χώροι και οικόπεδο), ποσού € 6.595.500 που αναταξινομήθηκαν την 30.06.2022, και δύο (2) ακίνητα (πρατήριο καυσίμων και γραφειακοί χώροι), ποσού € 1.643.000 τα οποία προέρχονται από την προηγούμενη χρήση. Τα ακίνητα είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση και η πώληση τους είναι πολύ πιθανή. Τα κριτήρια τα οποία εξέτασε η Εταιρεία για την αναταξινόμηση των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων είναι σύμφωνα με την πολιτική της, όπως αναγράφονται στην σημείωση 2.11 των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2021, και τα οποία πληρούνται κατά την 30.06.2022. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία την 14.09.2022 ολοκλήρωσε την πώληση ενός εκ των έξι ακινήτων της (σημείωση 33).

• **Ανάλυση επενδύσεων ανά λειτουργικό τομέα**

Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα. Όλες οι επενδύσεις του Ομίλου βρίσκονται στην Ελλάδα:

ΟΜΙΛΟΣ						
Χρήση	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2022	192.730.000	54.666.000	37.026.000	32.004.000	8.503.500	324.929.500
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	29.621.546	0	0	999.000	(999.000)	29.621.546
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων	0	(2.861.000)	0	0	(11.000)	(2.872.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	194.329	50.000	0	2.047.599	69.618	2.361.546
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	10.891.125	1.936.000	1.048.000	3.921.401	474.382	18.270.908
Εύλογη αξία 30.06.2022	233.437.000	53.791.000	38.074.000	38.972.000	8.037.500	372.311.500

Χρήση	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2021	180.554.000	53.193.000	39.872.000	20.118.000	7.826.000	301.563.000
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	0	0	0	2.769.851	0	2.769.851
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	2.374.175	0	0	6.960.684	3.887.177	13.222.037
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(1.515.000)	(852.000)	(4.432.000)	0	(3.715.000)	(10.514.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	901.072	0	39.105	0	13.920	954.097
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	10.415.753	2.325.000	1.546.895	2.155.465	491.403	16.934.516
Εύλογη αξία 31.12.2021	192.730.000	54.666.000	37.026.000	32.004.000	8.503.500	324.929.500

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Χρήση	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2022	192.730.000	54.666.000	37.026.000	12.602.000	7.504.500	304.528.500
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	29.621.546	0	0	0	0	29.621.546
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απορρόφηση θυγατρικών εταιρειών	0	0	0	20.437.462	0	20.437.462
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0	(2.861.000)	0	0	(11.000)	(2.872.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	194.329	50.000	0	2.011.137	69.618	2.325.084
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	10.891.125	1.936.000	1.048.000	3.921.401	474.382	18.270.908
Εύλογη αξία 30.06.2022	233.437.000	53.791.000	38.074.000	38.972.000	8.037.500	372.311.500

Χρήση	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2021	180.554.000	53.193.000	39.872.000	4.767.000	7.826.000	286.212.000
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	2.374.175	0	0	6.960.684	3.076.751	12.411.610
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(1.515.000)	(852.000)	(4.432.000)	0	(3.715.000)	(10.514.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	901.072	0	39.105	0	0	940.177
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	10.415.753	2.325.000	1.546.895	874.316	316.749	15.478.713
Εύλογη αξία 31.12.2021	192.730.000	54.666.000	37.026.000	12.602.000	7.504.500	304.528.500

• Επimέτρηση εύλογης αξίας

Οι επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων (εφεξής "επενδυτικά ακίνητα") του Ομίλου επιμετρώνται στην εύλογη αξία και κατηγοριοποιούνται στο επίπεδο 3 (σημείωση 4.4.1).

Η επιμέτρηση στη εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα του Ομίλου για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε στοιχείου η οποία είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, τις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων.

Η τελευταία αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου έγινε με βάση τις από 30.06.2022 εκθέσεις εκτίμησης των εταιρειών "CBRE Αξίες Α.Ε." και "Π.ΔΑΝΟΣ & Συνεργάτες Α.Ε.", όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 2778/1999. Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες προέκυψαν κέρδη € 18.270.908.

Ειδικότερα, από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, 47 ακίνητα του χαρτοφυλακίου της εμφάνισαν κέρδη συνολικού ύψους € 18.638,9 χιλ., 6 ακίνητα εμφάνισαν ζημιές συνολικού ύψους € 368,0 χιλ., ενώ 3 ακίνητα παρέμειναν με αμετάβλητη αξία.

Η αύξηση των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων του χαρτοφυλακίου εντός του α' εξαμήνου του 2022, οφείλεται βασικά στην κατά κύριο λόγο μείωση των συντελεστών προεξόφλησης (discount rates) εξαιτίας της βελτίωσης του οικονομικού κλίματος και της κτηματαγοράς ειδικότερα, μετά από τη δύσκολη περίοδο της πανδημίας. Η βελτίωση αυτή αποτυπώθηκε και με αυξήσεις των αγοραίων μισθωμάτων (ERV) σε γραφειακούς χώρους και καταστήματα πρώτης προβολής καθώς και σε ακίνητα αποθηκών. Επιπλέον, εντός του εξαμήνου, η Εταιρεία προχώρησε σε νέες μισθώσεις κενών χώρων, γεγονός που συνέβαλε στην αύξηση των μελλοντικών χρηματορρών.

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας αποτελείται, σχεδόν εξ ολοκλήρου, από ακίνητα με ιδιαίτερα καλά χαρακτηριστικά (premium) τα οποία εμφάνισαν σημαντική αύξηση των εμπορικών αξιών τους. Η αύξηση αυτή αφορά τόσο ακίνητα γραφείων και αποθηκευτικούς χώρους (logistics), κατηγορίες ακινήτων στις οποίες επικεντρώθηκαν οι επενδύσεις της Εταιρείας το τελευταίο χρονικό διάστημα, οι οποίες δεν επλήγησαν από την πανδημία καθώς και καταστήματα, τα οποία αν και επηρεάστηκαν από την πανδημία, χάνοντας ένα μέρος του ετήσιου εσόδου τους, αναμένεται να επανακάμψουν άμεσα εξαιτίας των χαρακτηριστικών τους (θέση και μισθωτές).

• Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους εκτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Βασικές υποθέσεις και δεδομένα εκτίμησης		
			Εκτιμώμενο μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα και αναπροσαρμογή του	Προεξοφλητικό επιτόκιο %	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη %
Γραφεία	233.437.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 1.385.341 2 έτη ΔTK+1,00% ή 4,00% & στη συνέχεια ΔTK+1,00% έως ΔTK+2,00%	7,75% - 10,75%	6,00% - 9,00%
Καταστήματα	53.791.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 302.438 2 έτη ΔTK έως ΔTK+1,00% ή 4,00% & στη συνέχεια ΔTK έως ΔTK+2,00%	7,25% - 10,50%	5,75% - 8,50%
Μικτής χρήσης	38.074.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 234.315 2 έτη ΔTK+1,00% ή 4,00% & στη συνέχεια ΔTK+1,00% έως ΔTK+2,00%	8,50% - 9,75%	7,00% - 7,75%
Αποθήκες	38.972.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 212.912 ΔTK+1,00%	9,25% - 10,50%	7,25% - 8,75%
Λοιπά ακίνητα (Πρατήρια καυσίμων)	917.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης	€ 5.909 ΔTK+1,00%	10,00% - 12,25%	8,00% - 10,25%
Λοιπά ακίνητα (Σταθμοί αυτοκινήτων)	3.303.000	20% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 80% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 21.601 ΔTK+1,00%	10,50%	8,75%
Λοιπά ακίνητα (Οικόπεδα)	3.799.000	80% μέθοδος υπολειμματικής αξίας & 20% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	-	8,70%	6,25%
	18.500	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	-	-	-
Σύνολο	372.311.500				

• Ανάλυση ευαισθησίας της επιμέτρησης εύλογης αξίας

Στη μέθοδο προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) χρησιμοποιήθηκε ως παραδοχή, για το χρονικό διάστημα κατά το οποίο τα μίσθια παραμένουν κενά (υφιστάμενα και μελλοντικά κενά μίσθια λόγω λήξης συμβάσεων μίσθωσης), το διάστημα από 1 έως 6 μήνες.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2022, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 10.119 χιλ. χαμηλότερη ή € 10.615 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2022, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 11.069 χιλ. χαμηλότερη ή € 12.869 χιλ. υψηλότερη.

• Λοιπές πληροφορίες

Ο Όμιλος έχει την πλήρη κυριότητα επί του συνόλου των ακινήτων του, εκτός του ακινήτου που αποκτήθηκε με σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επί του ακινήτου επί της Λεωφόρου Συγγρού 87 έχει την πλήρη κυριότητα του 50%.

Η κατηγορία «Λοιπά ακίνητα (Οικόπεδα)» αφορά 2 πρατήρια καυσίμων (οικόπεδα με κτίσματα) τα οποία είναι κενά και η μελλοντική χρήση τους σαν πρατήρια υγρών καυσίμων είναι αβέβαιη, με πιθανότερο σενάριο αξιοποίησής τους την πώλησή τους σαν οικόπεδα. Ως εκ τούτου αποτιμώνται ως γήπεδα με την χρήση της συγκριτικής μεθόδου.

Στα πλαίσια αναγκαστικής απαλλοτρίωσης τμήματος 4.244 τ.μ. οικοπέδου της Εταιρείας στην Ανθήλη Φθιώτιδος (πρατήριο καυσίμων) έχει καθορισθεί προσωρινά τιμή μονάδος αποζημίωσης. Η εύλογη αξία του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου κατά την 30.06.2022 ήταν € 99.000, όπως και την 31.12.2021. Η οριστική απόφαση για τον καθορισμό του οριστικού ποσού αποζημίωσης αναμένεται εντός του 2022. Η Εταιρεία δεν αναμένει να προκύψει περαιτέρω ζημία από την ως άνω απαλλοτρίωση.

Επί ακινήτων του Ομίλου είχαν εγγραφεί έως 30.06.2022 προσημειώσεις υποθηκών συνολικού ύψους € 249.460.000 προς εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεών του, όπως αναλυτικότερα αναφέρεται στη σημείωση 15.

8 ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

Η κίνηση του λογαριασμού "Συμμετοχές σε θυγατρικές" της Εταιρείας έχει ως εξής:

	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	12.281.052	9.505.477
Απαλοιφή λόγω απορρόφησης θυγατρικών	(12.281.052)	0
Αγορά νέας συμμετοχής	0	2.325.574
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχής	0	450.000
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	0	12.281.052

Στις 17.06.2022 καταχωρήθηκαν στο Γ.Ε.ΜΗ. οι αποφάσεις των αρμόδιων αρχών για την έγκριση της συμβολαιογραφικής πράξης συγχώνευσης των κατά 100% θυγατρικών εταιρειών της «ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και «ΣΥΖΕΥΞΙΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΤΕΧΝΙΚΗ-ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» με απορρόφηση τους από την Εταιρεία καθώς και της διαγραφής των απορροφώμενων θυγατρικών από το μητρώο εταιρειών.

Κατά την απαλοιφή της αξίας των συμμετοχών, λόγω απορρόφησης των θυγατρικών, η διαφορά που προέκυψε σε σχέση με το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων των θυγατρικών κατά την ημερομηνία της απορρόφησης (17.06.2022), ποσού € 3.327.992, εμφανίστηκε στο λογαριασμό «κέρδη εις νέο» της Εταιρείας (σημείωση 32).

9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	
	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Εγγυήσεις	140.867	163.364	140.867	153.574
Προκαταβολή για απόκτηση εταιρείας	0	3.000.000	0	3.000.000
Λοιπές απαιτήσεις	1.176.491	1.224.645	1.176.491	1.224.645
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(322.327)	(322.327)	(322.327)	(322.327)
ΣΥΝΟΛΑ	995.031	4.065.682	995.031	4.055.892

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, την 30 Ιουνίου 2022, περιλαμβάνουν ποσό ύψους € 854.164, έναντι ποσού € 902.318 την 31 Δεκεμβρίου 2021, αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης βάσει ορισμένων μισθωτικών συμβάσεων. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	Χρεώστες διάφοροι	628.597	507.606	628.597
Προκαταβολή για απόκτηση εταιρείας	3.000.000	0	3.000.000	0
Απαίτηση φόρου εισοδήματος θυγατρικών	8.520	4.059	8.520	0
Έξοδα επόμενων χρήσεων	127.486	3.617	127.486	3.617
Έσοδα χρήσης δεδουλευμένα	349.834	185.182	349.834	226.959
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(45.959)	(78.771)	(45.959)	(78.771)
ΣΥΝΟΛΑ	4.068.478	621.693	4.068.478	644.468

Στα έσοδα χρήσης δεδουλευμένα του Ομίλου και της Εταιρείας, την 30 Ιουνίου 2022, περιλαμβάνεται ποσό ύψους € 292.320, έναντι ποσού € 50.764 την 31 Δεκεμβρίου 2021, αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης βάσει ορισμένων μισθωτικών συμβάσεων. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, στα πλαίσια αξιολόγησης των κινδύνων που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω λοιπών απαιτήσεων (μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων), επαναπροσδιόρισε την πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας της προηγούμενης περιόδου. Από τον επαναπροσδιορισμό προέκυψε έσοδο της τάξεως των € 32.812.

10 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	
	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	1.005.140	1.391.521	1.005.140	1.073.099
Επιταγές εισπρακτέες πελατών	374.106	10.347	374.106	10.347
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(80.323)	(113.085)	(80.323)	(102.368)
ΣΥΝΟΛΑ	1.298.923	1.288.783	1.298.923	981.078

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, στα πλαίσια αξιολόγησης των κινδύνων που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω εμπορικών απαιτήσεων, επαναπροσδιόρισε την πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας της προηγούμενης περιόδου. Από τον επαναπροσδιορισμό προέκυψε έσοδο της τάξεως των € 32.762.

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

11 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	8.514.002	16.079.016	8.514.002	15.531.472
ΣΥΝΟΛΑ	8.514.002	16.079.016	8.514.002	15.531.472

Ο Όμιλος τηρεί τις καταθέσεις του σε ευρώ, σε αξιόπιστα συστημικά και μη συστημικά τραπεζικά ιδρύματα εντός της Ελλάδας.

Τα συγκριτικά ποσά της 31.12.2021 εμφανίζονται μειωμένα κατά € 7.818.191, λόγω διαχωρισμού των «Δεσμευμένων καταθέσεων» οι οποίες εμφανίζονται διακριτά στην επόμενη σημείωση 12 (σημείωση 31).

12 ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ

Οι δεσμευμένες καταθέσεις, όπου στα συγκριτικά στοιχεία της 31.12.2021 εμφανίζεται το ποσό το οποίο διαχωρίστηκε από τα «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» (σημείωση 11), έχουν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Δεσμευμένες καταθέσεις	7.145.420	7.818.191	7.145.420	7.818.191
	7.145.420	7.818.191	7.145.420	7.818.191

Οι δεσμευμένες καταθέσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αφορούν:

- Ποσό ύψους € 4.295.420 για διασφάλιση των πληρωμών των δανειακών υποχρεώσεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις δανειακές συμβάσεις.
- Ποσό ύψους € 2.100.000, το οποίο είναι μέρος του Ομολογιακού δανείου των € 30 εκατ. που έχει εκδώσει η Εταιρεία. Σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος Έκδοσης σκοπός της έκδοσης των Ομολογιών Σειράς Β' (€ 3.500.000) είναι η εκπλήρωση γενικών επιχειρηματικών σκοπών, (συμπεριλαμβανομένου του κεφαλαίου κίνησης), και η αποκατάσταση των Ελλειμμάτων Ταμειακών Ροών.
- Ποσό ύψους € 750.000, το οποίο είναι μέρος του Ομολογιακού δανείου των € 20,45 εκατ. που έχει εκδώσει η Εταιρεία. Σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος Έκδοσης σκοπός της έκδοσης των Ομολογιών Σειράς Β' (€ 750.000) είναι η εκπλήρωση γενικών επιχειρηματικών σκοπών, (συμπεριλαμβανομένου του κεφαλαίου κίνησης), και η αποκατάσταση των Ελλειμμάτων Ταμειακών Ροών.

13 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2021	150.654.279	75.327.140	31.585.562	106.912.702
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με δωρεάν διανομή μετοχών	73.291	36.646	0	36.646
Υπόλοιπο 31.12.2021	150.727.570	75.363.785	31.585.562	106.949.347
Υπόλοιπο 01.01.2022	150.727.570	75.363.785	31.585.562	106.949.347
Υπόλοιπο 30.06.2022	150.727.570	75.363.785	31.585.562	106.949.347

Η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει προνομιούχες μετοχές.

Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί και διαιρείται σε 150.727.570 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 έκαστη.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

14 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Η ανάλυση των αποθεματικών και η κίνησή τους εμφανίζονται αναλυτικά στην Ενδιάμεση Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων του Ομίλου και της Εταιρείας.

Στην παρούσα περίοδο το αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο) παρουσίασε την εξής κίνηση:

Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρόθεσμο)

Το βραχυπρόθεσμο αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων αφορά τη θέπιση βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων προς διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας για την επίτευξη στόχων απόδοσης, το οποίο συνίσταται στην καταβολή επιπλέον ετήσιας αμοιβής, μέρος της οποίας (40%) αποδίδεται στους δικαιούχους σε χρήμα ενώ το υπόλοιπο (60%) σε είδος, ήτοι σε μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας.

Το ποσό το οποίο έχει αναγνωρισθεί στο εν λόγω αποθεματικό για το α' εξάμηνο του 2022, ανέρχεται σε € 11.756. Έτσι το υπόλοιπο του αποθεματικού αυτού την 30.06.2022 διαμορφώνεται σε € 179.421. Σημειωτέον ότι κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 10.06.2022 αποφασίστηκε η κεφαλαιοποίηση μέρους του βραχυπρόθεσμου αποθεματικού, ήτοι ποσού € 36.776, το οποίο αντιστοιχεί στην ονομαστική αξία 73.551 μετοχών για τις οποίες οι δικαιούχοι είχαν θεμελιώσει δικαίωμα εξάσκησης έως 31.12.2021. Η ανωτέρω κεφαλαιοποίηση εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. πρωτοκόλλου 2677209/08.08.2022 ανακοίνωση του Γ.Ε.ΜΗ..

Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (μακροπρόθεσμο)

Το μακροπρόθεσμο αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων αφορά τη θέσπιση μακροπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων με μετοχές της Εταιρείας προς τα διευθυντικά στελέχη της. Το πρόγραμμα είναι σύμφωνο με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, του Ν. 2778/1999, του Ν. 4209/2013, και τις Κατευθυντήριες Γραμμές της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών και Αγορών σχετικά με τις ορθές μισθολογικές πολιτικές βάσει της οδηγίας σχετικά με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων (ESMA/2013/232).

Ως διάρκεια του Προγράμματος ορίζεται η περίοδος από την ημερομηνία έγκρισης του Προγράμματος και των Όρων του Προγράμματος από τη Γενική Συνέλευση της 17.12.2018 μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2022 ή της προηγούμενης επέλευσης γεγονότος πρόωρης λήξης του προγράμματος.

Σύμφωνα με το πρόγραμμα αποτίμησης της συνολικής αξίας του εν λόγω προγράμματος, το οποίο είχε αναπτύξει η Εταιρεία, η συνολική αξία του είχε προσδιοριστεί σε € 1.165.418. Το ποσό το οποίο είχε αναγνωρισθεί ως αποθεματικό στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων έως 31.12.2021 ανέρχόταν σε € 932.334.

Στις 28.02.2022, λόγω της απόκτησης από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. του ποσοστού συμμετοχής της WRED LLC στην Εταιρεία, εκπληρώθηκε η προϋπόθεση θεμελίωσης δικαιωμάτων για τους δικαιούχους. Η Εταιρεία, παρά την πρόωρη λήξη του προγράμματος ένεκα της ανωτέρω αιτίας, αναγνώρισε ως αποθεματικό, μέσω των αποτελεσμάτων, για το α' εξάμηνο του 2022 το υπόλοιπο των δικαιωμάτων που θα αναγνώριζε έως τη λήξη του προγράμματος, ήτοι ποσού € 233.084. Έτσι το υπόλοιπο του αποθεματικού αυτού την 30.06.2022 διαμορφώνεται σε € 1.165.418.

Οι δικαιούχοι του Προγράμματος εξάσκησαν το 50% των συνολικών δικαιωμάτων τους για την δωρεάν διάθεση προς αυτούς μετοχών της Εταιρείας, ήτοι για 731.346 μετοχές εκ του συνόλου των 1.462.692 μετοχών και ακολούθως η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 10.06.2022 αποφάσισε την έκδοση των ως άνω μετοχών προς δωρεάν διάθεσή τους στους δικαιούχους μέσω αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση μέρους του μακροπρόθεσμου αποθεματικού, ήτοι ποσού € 365.673 το οποίο αντιστοιχεί στην ονομαστική αξία των 731.346 μετοχών.

Η ανωτέρω κεφαλαιοποίηση εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. πρωτοκόλλου 2677209/08.08.2022 ανακοίνωση του Γ.Ε.ΜΗ., ενώ το υπόλοιπο ποσό παραμένει ως αποθεματικό έως την εξάσκησή του από τους δικαιούχους του προγράμματος.

15 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι δανειακές υποχρεώσεις αναλύονται όπως παρακάτω με βάση την περίοδο αποπληρωμής. Τα ποσά που είναι αποπληρωτέα εντός ενός έτους από την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, χαρακτηρίζονται ως βραχυπρόθεσμα, ενώ τα ποσά που είναι αποπληρωτέα σε μεταγενέστερο στάδιο χαρακτηρίζονται ως μακροπρόθεσμα.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακά δάνεια	165.306.592	148.096.783	165.306.592	148.096.783
Συνολική δανειακή υποχρέωση	165.306.592	148.096.783	165.306.592	148.096.783
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(328.330)	(173.333)	(328.330)	(173.333)
ΣΥΝΟΛΑ	164.978.262	147.923.450	164.978.262	147.923.450
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακά δάνεια	2.846.650	2.509.650	2.846.650	2.509.650
Συνολική δανειακή υποχρέωση	2.846.650	2.509.650	2.846.650	2.509.650
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(66.036)	(35.714)	(66.036)	(35.714)
ΣΥΝΟΛΑ	2.780.614	2.473.936	2.780.614	2.473.936

Τα ομολογιακά δάνεια έχουν εκδοθεί για τη χρηματοδότηση αγοράς ακινήτων. Ειδικότερα:

Στις 26.05.2020 η Εταιρεία συνήψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK Α.Ε., εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 30.000.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου, το οποίο έχει αντληθεί στο σύνολό του. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου, την 30.06.2022, ανέρχόταν σε € 29.470.000. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 3 ακινήτων συνολικού ύψους € 39.000.000.

Στις 11.11.2020 η Εταιρεία, συνήψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε., εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 84.300.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου. Μέρος του δανείου, ήτοι ποσό € 63.210.000 χρησιμοποιήθηκε στις 22.04.2021 για την αποπληρωμή ήδη υφιστάμενου τραπεζικού δανεισμού, ενώ το υπόλοιπο ποσό € 20.000.000 θα χρηματοδοτήσει την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας. Έως 30.06.2022 η Εταιρεία είχε αντλήσει το δάνειο στο σύνολό του, το οποίο ανήλθε τελικά σε € 83.210.000. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου, την 30.06.2022, ανέρχόταν σε € 75.465.242. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 25 ακινήτων συνολικού ύψους € 101.160.000.

Στις 20.12.2021 η Εταιρεία συνήψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK A.E., εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 65.200.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου. Μέρος του δανείου, ήτοι ποσό € 43.200.000 χρησιμοποιήθηκε για την πλήρη εξόφληση ήδη υφιστάμενου τραπεζικού δανεισμού. Το υπόλοιπο ποσό € 22.000.000, το οποίο θα χρηματοδοτήσει την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας, δεν είχε αντληθεί έως 30.06.2022. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου, την 30.06.2022, ανερχόταν σε € 42.768.000. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 17 ακινήτων συνολικού ύψους € 84.760.000.

Στις 07.06.2022 η Εταιρεία συνήψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ A.E., εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 20.450.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου, για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας, το οποίο έχει αντληθεί στο σύνολό του. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου, την 30.06.2022, ανερχόταν σε € 20.450.000. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 1 ακινήτου συνολικού ύψους € 24.540.000.

Στις 28.06.2022 η Εταιρεία συνήψε σύμβαση πιστώσεως με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK A.E. ύψους € 9.400.000, με επιτόκιο euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου, με σκοπό τη χρηματοδότηση της υλοποίησης του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας. Έως την 30.06.2022 η Εταιρεία δεν είχε αντλήσει κεφάλαια από την παραπάνω σύμβαση.

Την 30.06.2022 πληρούνταν όλοι οι χρηματοοικονομικοί όροι των ανωτέρω δανείων που μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν:

α) το λόγο του συνόλου των μισθωμάτων των προσημειωμένων ακινήτων μείον του αναλογούντος σε αυτά ΕΝΦΙΑ προς τους χρεωστικούς τόκους του δανείου πλέον το τρέχον καταβληθέν κεφάλαιο.

β) την αναλογία του ανεξόφλητου κεφαλαίου του δανείου σε σχέση με τη εμπορική αξία των προσημειωμένων ακινήτων. Η εμπορική αξία των προσημειωμένων ακινήτων, θα ορίζεται από τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

γ) τον Δείκτη Δανεισμού της Εταιρείας (συμπεριλαμβανομένων των συμβάσεων αλληλόχρεων λογαριασμών και συμβάσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων) προς Αξία Χαρτοφυλακίου (αξία των ακινήτων της Εταιρείας πλέον των ελεύθερων ταμειακών διαθεσίμων).

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	150.397.384	138.212.099	150.397.386	138.212.099
Δανειακές υποχρεώσεις από απόκτηση θυγατρικής 01.07.2021	0	401.265	0	0
Ταμειακές εισροές (Δάνεια)	20.450.000	126.410.000	20.450.000	126.410.000
Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	(2.903.191)	(115.228.858)	(2.903.191)	(114.827.591)
Λουπές μη ταμειακές μεταβολές	(185.318)	602.878	(185.318)	602.878
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	167.758.875	150.397.384	167.758.876	150.397.386

16 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων αφορούν τις υποχρεώσεις για μισθώματα κτηρίων (γραφεία Εταιρείας) και μεταφορικών μέσων, τις οποίες αναγνώρισε ο Όμιλος, στα πλαίσια της πλήρους εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 16 από την 01.01.2019, προεξοφλώντας τα μελλοντικά μισθώματα, σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Στη συνέχεια οι υποχρεώσεις για μισθώματα θα αναγνωρίζονται στην έναρξη των σχετικών συμβάσεων. Το προεξοφλητικό επιτόκιο προσεγγίζει το επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας.

Η κίνηση των λογαριασμών των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων μισθώσεων ενσώματων παγίων έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ					
	30.06.2022			31.12.2021		
	Μισθωμένα Κτήρια	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Κτήρια	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	0	50.284	50.284	122.804	59.488	182.292
Προσθήκες περιόδου	0	0	0	0	30.381	30.381
Επιστροφές περιόδου	0	0	0	0	(4.898)	(4.898)
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	0	(11.449)	(11.449)	(122.804)	(34.687)	(157.491)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	0	38.835	38.835	0	50.284	50.284
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	122.804	28.981	151.785	116.182	37.557	153.739
Επιστροφές περιόδου	0	0	0	0	(5.667)	(5.667)
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	0	11.449	11.449	122.804	34.687	157.491
Τόκοι περιόδου	1.951	1.099	3.050	7.445	2.975	10.420
(-) Πληρωμές περιόδου	(62.741)	(18.811)	(81.551)	(123.627)	(40.571)	(164.198)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	62.015	22.718	84.733	122.804	28.981	151.785

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	30.06.2022			31.12.2021		
	Μισθωμένα Κτήρια	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Κτήρια	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	0	50.284	50.284	122.804	59.488	182.292
Προσθήκης περιόδου	0	0	0	0	30.381	30.381
Επιστροφές περιόδου	0	0	0	0	(4.898)	(4.898)
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	0	(11.449)	(11.449)	(122.804)	(34.687)	(157.491)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	0	38.835	38.835	0	50.284	50.284
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	122.804	28.981	151.785	116.182	37.557	153.739
Επιστροφές περιόδου	0	0	0	0	(5.667)	(5.667)
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	0	11.449	11.449	122.804	34.687	157.491
Τόκοι περιόδου	1.951	1.099	3.050	7.445	2.975	10.420
(-) Πληρωμές περιόδου	(62.741)	(18.811)	(81.551)	(123.627)	(40.571)	(164.198)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	62.015	22.718	84.733	122.804	28.981	151.785

17 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων αφορούν τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από την από 13.03.2020 σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου την οποία συνήψε η Εταιρεία (σημείωση 7). Ο υπολογισμός των μισθωμάτων έχει γίνει με βάση το euribor εξαμήνου με αξία 0,00%, πλέον συμφωνημένου περιθωρίου 3%. Κατά τη συμφωνημένη ημερομηνία λήξης της σύμβασης, η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αγοράσει το ακίνητο αντί τιμήματος € 5.

Η κίνηση των λογαριασμών των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	16.908.135	17.208.500	16.908.135	17.208.500
Προσθήκης περιόδου	0	0	0	0
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(153.592)	(300.365)	(153.592)	(300.365)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	16.754.543	16.908.135	16.754.543	16.908.135
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	300.366	291.500	300.366	291.500
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	153.592	300.365	153.592	300.365
Τόκοι περιόδου (σημείωση 26)	233.606	521.374	233.606	521.374
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	(149.058)	(291.499)	(149.058)	(291.499)
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενοι τόκοι)	(233.606)	(521.374)	(233.606)	(521.374)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	304.900	300.366	304.900	300.366

Οι υπολοιπόμενες καταβλητέες μηνιαίες δόσεις (μισθώματα και τόκοι) ορίζονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Έως 1 έτος	812.514	812.514	812.514	812.514
Από 2 έως 5 έτη	3.250.055	3.250.055	3.250.055	3.250.055
Άνω των 5	18.661.562	19.067.819	18.661.562	19.067.819
ΣΥΝΟΛΑ	22.724.130	23.130.387	22.724.130	23.130.387

18 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	3.754.005	3.646.531	3.754.005	3.513.531
Ληφθείσα άυλη εμπορική αξία	47.222	52.778	47.222	52.778
Υποχρέωση βραχυχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη	21.221	25.963	21.221	25.963
ΣΥΝΟΛΑ	3.822.449	3.725.271	3.822.449	3.592.271

19 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Πιστωτές διάφοροι	281.032	577.249	281.032	687.795
Πιστωτικά υπόλοιπα μισθωτών	172.828	42.322	172.828	42.322
Χαρτόσημο μισθωμάτων & λοιποί φόροι	805.430	700.532	805.430	681.354
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	1.244.744	1.370	1.244.744	0
Έσοδα επόμενης περιόδου	62.046	222.031	62.046	222.031
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	73.817	126.035	73.817	126.035
Τόκοι δανείων δουλευμένοι	551.352	533.946	551.352	533.946
Μερίσματα πληρωτέα	3.014.999	447	3.014.999	447
Υποχρέωση βραχυχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη	13.048	43.152	13.048	43.152
ΣΥΝΟΛΑ	6.219.296	2.247.084	6.219.296	2.337.083

Οι πιστωτές και λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας και δε βαρύνονται με τόκους.

20 ΦΟΡΟΙ

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Με τον ίδιο τρόπο φορολογούνται και οι θυγατρικές από την ημερομηνία που καθίστανται θυγατρικές της Εταιρείας.

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
Φόρος α' εξαμήνου	182.685	162.409	182.685	154.237
ΣΥΝΟΛΑ	182.685	162.409	182.685	154.237

21 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία ο Όμιλος εκμισθώνει τα επενδυτικά του ακίνητα μέσω λειτουργικών μισθώσεων είναι διάρκειας δύο έως είκοσι ετών και διέπεται από τη σχετική περί εμπορικής μίσθωσης νομοθεσία. Τα μισθώματα ανά επιχειρηματικό τομέα αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
Καταστήματα	1.715.065	1.018.709	1.715.065	1.018.709
Γραφεία	6.109.629	5.190.500	6.109.629	5.190.500
Μικτής χρήσης	952.029	1.014.388	952.029	1.014.388
Αποθήκες	1.152.703	695.200	473.001	277.200
Λοιπά ακίνητα	130.012	156.146	130.012	156.146
ΣΥΝΟΛΑ	10.059.438	8.074.943	9.379.736	7.656.943

Στα ανωτέρω έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό ύψους € 193 χιλ. αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης βάσει ορισμένων μισθωτικών συμβάσεων.

Στα ανωτέρω έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό ύψους € 850 χιλ. το οποίο προέρχεται από υπεκμίσθωση ακινήτου το οποίο αποκτήθηκε με σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Δεν υπήρξε επίδραση στα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022, δεδομένης της άρσης των μέτρων για την αντιμετώπιση των συνεπειών του κορωνοϊού (μειώσεις των μισθωμάτων). Η μείωση στα έσοδα από μισθώματα για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021 ανήλθε σε € 1.485 χιλ., λαμβανομένης υπόψιν της αποζημίωσης από την ελληνική κυβέρνηση του 60% του μηνιαίου μισθώματος για τις επιχειρήσεις που παρέμειναν κλειστές με κρατική εντολή. Αναλυτικότερα:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
Μισθώματα συμβατικά	10.037.424	9.560.186	9.357.722	8.990.186
Μείον: Υποχρεωτικές μειώσεις βάσει ΠΝΠ	0	(2.248.211)	0	(2.096.211)
Πλέον: Αποζημίωση Ελληνικού Δημοσίου	22.013	762.968	22.013	762.968
Έσοδα από Μισθώματα	10.059.438	8.074.943	9.379.736	7.656.943

22 ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
Μεισσιτείες ακινήτων	77.000	152.300	77.000	152.300
Αμοιβές εκτιμητών	46.768	47.050	46.768	46.450
Ασφάλιστρα	91.621	81.780	75.438	74.884
Συντηρήσεις επενδυτικών ακινήτων	324.200	309.328	311.000	309.328
Κοινόχρηστες δαπάνες	846.446	493.803	846.446	493.803
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	2.125.246	1.750.813	1.706.979	1.708.360
Φόροι - τέλη	243.520	119.827	243.326	119.827
Λοιπά έξοδα	4.050	3.829	4.050	3.829
ΣΥΝΟΛΑ	3.758.852	2.958.730	3.311.006	2.908.780

Η αύξηση των εξόδων ακινήτων (όπως ΕΝ.Φ.Ι.Α., κοινόχρηστες δαπάνες), έναντι της προηγούμενης περιόδου, οφείλεται κυρίως στην αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων και στην αύξηση των μισθωμένων επιφανειών και του κόστους ηλεκτρικής ενέργειας.

23 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
Τακτικές αποδοχές	560.149	574.678	560.149	574.678
Εργοδοτικές εισφορές	111.672	109.538	111.672	109.538
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό	94.289	0	94.289	0
Λοιπές παροχές προσωπικού	39.811	38.800	39.811	38.800
Έκτακτες αμοιβές προσωπικού	6.667	19.140	6.667	19.140
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	4.616	13.997	4.616	13.997
Βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη	19.594	19.359	19.594	19.359
Μακροπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη	233.084	116.542	233.084	116.542
ΣΥΝΟΛΑ	1.069.880	892.054	1.069.880	892.054

Ο αριθμός του προσωπικού του Ομίλου την 30.06.2022 ήταν 15 άτομα, όπως και την 30.06.2021.

Το ανωτέρω ποσό εξόδου € 19,6 χιλ. του βραχυχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων έχει αναγνωριστεί ως υποχρέωση σε χρήμα για ποσό € 7,8 χιλ. στις υποχρεώσεις της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης (σημειώσεις 18, 19) και ως υποχρέωση σε μετοχές για ποσό € 11,8 χιλ. στα αποθεματικά της Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (σημείωση 14).

Το ανωτέρω ποσό εξόδου € 233,1 χιλ. του μακροχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων έχει αναγνωριστεί ως ισόποση υποχρέωση σε μετοχές στα αποθεματικά της Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (σημείωση 14).

Την 10 Ιουνίου 2022 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε την διανομή στο προσωπικό συνολικού ποσού € 183.724 από τα κέρδη της χρήσης 2021, εκ των οποίων ποσό € 94.289 περιλαμβάνεται στον ανωτέρω πίνακα, επηρεάζοντας τα αποτελέσματα της τρέχουσας περιόδου, ενώ ποσό € 89.435 είχε γίνει πρόβλεψη στις 31.12.2021 επηρεάζοντας έτσι τα αποτελέσματα της προηγούμενης χρήσης.

24 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
Αμοιβές τρίτων	264.812	184.281	263.422	184.281
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	92.500	80.667	92.500	80.667
Φόροι - τέλη	83.372	50.493	83.329	50.472
Συνδρομές	61.622	34.908	61.525	34.491
Δωρεές	12.739	0	12.739	0
Διάφορα έξοδα	217.146	164.266	176.564	164.132
ΣΥΝΟΛΑ	732.190	514.616	690.078	514.043

25 ΆΛΛΑ ΕΣΟΔΑ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2022 -	01.01.2021 -	01.01.2022 -	01.01.2021 -
	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Άλλα έσοδα	82.709	40.561	83.909	22.636
ΣΥΝΟΛΑ	82.709	40.561	83.909	22.636

26 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2022 -	01.01.2021 -	01.01.2022 -	01.01.2021 -
	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Τόκοι από καταθέσεις όψεως	30.152	41.820	30.130	41.729
Τόκοι χορηγηθέντος ενδοομικού δανείου	0	0	68.875	82.650
ΣΥΝΟΛΑ	30.152	41.820	99.005	124.379

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2022 -	01.01.2021 -	01.01.2022 -	01.01.2021 -
	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Τόκοι δανείων	2.174.247	2.214.412	2.174.247	2.214.412
Χρηματοοικονομικά έξοδα	134.260	655.311	133.625	655.152
Τόκοι μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων Δ.Π.Χ.Α. 16 (σημείωση 17)	233.606	259.876	233.606	259.876
Τόκοι μισθώσεων ενσώματων παγίων Δ.Π.Χ.Α. 16 (σημείωση 16)	3.050	5.845	3.050	5.845
ΣΥΝΟΛΑ	2.545.163	3.135.444	2.544.529	3.135.285

27 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα κέρδη μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου.

	ΟΜΙΛΟΣ	
	01.01.2022 -	01.01.2021 -
	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Κέρδη μετά από φόρους	21.008.640	8.841.713
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	150.727.570	150.654.279
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,139	0,059

Τα απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα κέρδη μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου πλέον των δικαιωμάτων επί μετοχών τα οποία έχουν ασκηθεί από τους δικαιούχους των προγραμμάτων παροχής κινήτρων.

Επομένως τα απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή διαμορφώνονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	
	01.01.2022 -	01.01.2021 -
	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Κέρδη μετά από φόρους	21.008.640	8.841.713
Μέσος σταθμισμένος αριθμός απομειωμένων μετοχών	152.031.385	150.654.279
Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,138	0,059

28 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 10.06.2022 αποφάσισε τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2021 ποσού € 3.014.551,40.

29 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές του Ομίλου με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται στα πλαίσια των δραστηριοτήτων του.

Τα υπόλοιπα και οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη παρατίθενται παρακάτω:

ΟΜΙΛΟΣ

	30.06.2022		01.01.2022-30.06.2022	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	5.542.157	95.915.242	1.974.551	1.157.041
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.537	0	0	40
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	239.405
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	34.269	0	252.677
ΣΥΝΟΛΑ	5.597.694	95.949.511	1.974.551	1.649.163

	31.12.2021		01.01.2021-30.06.2021	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	12.359.986	78.238.320	2.663.055	1.283.294
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.577	0	0	419.850
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	0	0	263
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	220.402
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	69.115	0	135.901
ΣΥΝΟΛΑ	12.415.563	78.307.434	2.663.055	2.059.710

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	30.06.2022		01.01.2022-30.06.2022	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	5.542.157	95.915.242	1.974.551	1.157.041
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.537	0	0	40
ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.	0	0	69.475	0
ΣΥΖΕΥΞΙΣ ΜΟΝΟΠ.Ε.Π.Ε.	0	0	600	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	239.405
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	34.269	0	252.677
ΣΥΝΟΛΑ	5.597.694	95.949.511	2.044.626	1.649.163

	31.12.2021		01.01.2021-30.06.2021	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	12.337.332	78.238.320	2.663.055	1.283.294
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.577	0	0	419.850
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	0	0	263
ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.	5.741.784	117.800	83.250	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	220.402
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	69.115	0	135.901
ΣΥΝΟΛΑ	18.134.693	78.425.234	2.746.305	2.059.710

• ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων.

• ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, ενώ τα έξοδα αφορούν τραπεζικά έξοδα.

• ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων και τόκους χορηγηθέντος δανείου.

• ΣΥΖΕΥΞΙΣ ΜΟΝΟΠ.Ε.Π.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.

Στις αμοιβές μελών Δ.Σ. και επιτροπών καθώς και στο πρόγραμμα παροχών κινήτρων διευθυντικών στελεχών, περιλαμβάνονται συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης συνολικού ποσού για το 2022 € 147 χιλ. και 253 χιλ. αντίστοιχα (2021: 140 χιλ. και 136 χιλ.).

30 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λουπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 30.06.2022 που θα επηρέαζαν τη χρηματοοικονομική κατάστασή του.

31 ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ

Στο 1ο εξάμηνο του 2022, ο Όμιλος και η Εταιρεία τροποποίησαν την εμφάνιση των «δεσμευμένων καταθέσεων», οι οποίες πριν την προαναφερόμενη αλλαγή περιλαμβάνονταν στα κονδύλια των «ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων». Ειδικότερα:

Στην Ενδιάμεση Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας, τα ποσά της γραμμής «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» της 31.12.2021, μειώθηκαν κατά € 7.818.191 με εμφάνιση του ποσού αυτού σε νέα διακριτή γραμμή «Δεσμευμένες καταθέσεις».

Επίσης, στην Ενδιάμεση Κατάσταση Ταμειακών Ροών του Ομίλου και της Εταιρείας, τα ποσά της γραμμής «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου» της 30.06.2021, μειώθηκαν κατά € 7.844.646 με μείωση των ποσών της γραμμής «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου» κατά € 8.320.713 και δημιουργία νέας γραμμής «Μείωση/(αύξηση) δεσμευμένων καταθέσεων» με ποσό ταμειακής εισροής € 476.067.

32 ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

Στις 17.06.2022 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση των εταιρειών «ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και «ΣΥΖΕΥΞΙΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΤΕΧΝΙΚΗ-ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» με την εταιρεία «Trastor Α.Ε.Ε.Α.Π.» με απορρόφηση των πρώτων από την δεύτερη.

Κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης, οι λογιστικές αξίες των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των απορροφώμενων εταιρειών «ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και «ΣΥΖΕΥΞΙΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΤΕΧΝΙΚΗ-ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», που αποκτήθηκαν από την «Trastor Α.Ε.Ε.Α.Π.», είχαν ως εξής :

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ 17.06.2022	ΣΥΖΕΥΞΙΣ		
	ΔΩΡΙΔΑ Α.Ε.	ΜΟΝ.Ε.Π.Ε.	ΣΥΝΟΛΟ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	17.459.462	2.978.000	20.437.462
Λοιπές απαιτήσεις	9.790	0	9.790
	17.469.252	2.978.000	20.447.252
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές απαιτήσεις	466.488	88.615	555.103
Λοιπές απαιτήσεις	710.956	840	711.796
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	206.941	129.746	336.687
	1.384.385	219.201	1.603.586
Σύνολο Ενεργητικού	18.853.637	3.197.201	22.050.838
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	3.520.000	1.140.000	4.660.000
Αποθεματικά	46.394	11.698	58.091
Κέρδη/(Ζημίες) εις νέο	8.994.975	1.895.978	10.890.953
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	12.561.368	3.047.676	15.609.044
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανειακές υποχρεώσεις	5.700.000	0	5.700.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	95.000	38.000	133.000
	5.795.000	38.000	5.833.000
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	497.269	111.525	608.794
Σύνολο υποχρεώσεων	6.292.269	149.525	6.441.794
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων & Υποχρεώσεων	18.853.637	3.197.201	22.050.838

Κατά την απαλοιφή της αξίας των συμμετοχών, λόγω απορρόφησης των θυγατρικών, η διαφορά που προέκυψε σε σχέση με το ανωτέρω σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων των θυγατρικών, εμφανίστηκε στον λογαριασμό «κέρδη εις νέο» της Εταιρείας.

Αναλυτικότερα:

Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων θυγατρικών της 17.06.2022	30.06.2022
Μείον: Αξία συμμετοχών	15.609.044
Υπόλοιπο	(12.281.052)
	3.327.992

33 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

1. Στις 07.07.2022 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση δύο αυτοτελών εμπορικών αποθηκών, συνολικής επιφάνειας 17.708 τ.μ., οι οποίες βρίσκονται στο Δήμο Ασπροπύργου Αττικής. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση των ακινήτων ανήλθε σε € 12.950.000 και είναι πλήρως μισθωμένα σε πολυεθνικές εταιρείες.

2. Στις 21.07.2022 η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 28.06.2022 ανακοίνωσής της, συνήψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 25.100.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου, για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας και για την αποπληρωμή της από 28.06.2022 σύμβασης πιστώσεως με ανοιχτό (αλληλόχρεο λογαριασμό ύψους € 9.400.000).

3. Στις 14.09.2022 η Εταιρεία πούλησε ένα αυτοτελές κτήριο γραφείων το οποίο βρίσκεται επί της Αγ. Ανδρέου 3, στην Αγ. Παρασκευή, έναντι συνολικού τιμήματος € 2.700.000. Από την πώληση προέκυψε κέρδος € 141.000.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 30ης Ιουνίου 2022 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2022

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. 700587

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

ΙΩΑΝΝΗΣ ΛΕΤΣΙΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΝ 162296
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/1589