



Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων
σε Ακίνητη Περιουσία

ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
χρήσεως από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2021
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»)
όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

ΜΑΡΤΙΟΣ 2022

Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	5
Έκθεση Πεπραγμένων Επιτροπής Ελέγχου	47
Επεξηγηματική Έκθεση	51
Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	54
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	61
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	62
Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων	63
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος	64
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία	65
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος	66
Κατάσταση Ταμειακών Ροών – Εταιρεία	67
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες	68
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	69
2.1. Βάση Παρουσίασης	69
2.2. Ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες για τις επιπτώσεις του COVID-19 – Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας	69
2.3. Πληροφορίες για τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις και τις επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης	73
2.4. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ	73
2.5. Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	76
2.6. Συνένωση Επιχειρήσεων	79
2.7. Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα	80
2.8. Επενδύσεις σε Ακίνητα	81
2.9. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία	82
2.10. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	83
2.11. Αποθέματα	84
2.12. Μισθώσεις	84
2.13. Συναλλαγές Πώλησης και Επαναμίσθωσης – Εταιρεία του Ομίλου είναι Εκμισθωτής	86
2.14. Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις	86
2.15. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	87
2.16. Μετοχικό Κεφάλαιο	87
2.17. Διανομή Μερισμάτων	87
2.18. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	87
2.19. Δανειακές Υποχρεώσεις	87
2.20. Δαπάνες Δανεισμού	87
2.21. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	87
2.22. Παροχές προς Εργαζομένους	88
2.23. Προβλέψεις	89
2.24. Αναγνώριση Εσόδων	89
2.25. Χρηματοοικονομικά Έσοδα / Έξοδα	89
2.26. Τομείς Δραστηριότητας	90
2.27. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	90
2.28. Συμψηφισμός	90
2.29. Κέρδη ανά Μετοχή	91
2.30. Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεις και διακοπείσες δραστηριότητες	91
2.31. Δεσμευμένες Καταθέσεις	92
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	92
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	92
3.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου	95
3.3. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων	95
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων	96
4.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές	96
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας	97
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα	102
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία	115
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Απόκτηση θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις και απόκτηση περιουσιακών στοιχείων)	116

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχές σε Θυγατρικές	119
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες	123
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	126
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις.....	126
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Αποθέματα	128
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	128
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Δεσμευμένες Καταθέσεις.....	129
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων και διακοπείσες δραστηριότητες ..	129
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο	130
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Αποθεματικά	131
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Λοιπά Ίδια Κεφάλαια	131
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Μη ελέγχουσες συμμετοχές	131
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Δανειακές Υποχρεώσεις	133
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία	138
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις.....	140
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους	140
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Μερίσματα ανά Μετοχή	141
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Κύκλος Εργασιών	141
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας.....	142
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	142
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	143
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: Λοιπά Έξοδα	143
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 31: Χρηματοοικονομικά Έξοδα	143
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 32: Φόροι	144
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 33: Κέρδη ανά Μετοχή.....	144
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 34: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις	145
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 35: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	146
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 36: Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	150
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 37: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	150
Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση “Πράσινου” Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 20.07.2021 μέχρι την 31.12.2021	151
Έκθεση Ευρημάτων από τη Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων.....	153

Δήλωση Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 3556/2007

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

- (1) Οι Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της Εταιρείας καθώς και αυτά των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.
- (2) Η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Αθήνα, 21 Μαρτίου 2022

Ο Αντιπρόεδρος Β' του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Αθανάσιος Καραγιάννης

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

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»

επί των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2021

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» με διακριτικό τίτλο «Prodea Investments» (εφεξής «Εταιρεία») αφορά στη χρήση 2021 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 150-154 του Ν. 4548/2018, του Ν. 3556/2007 και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ιδίως την Απόφαση με αριθμό 7/448/11.10.2007 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Εντός του 2021 η Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές της (εφεξής «Όμιλος») συνέχισε την αυξημένη επενδυτική δραστηριότητά του σε επενδύσεις οι οποίες εντάσσονται πλήρως στην στρατηγική της Εταιρείας για ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου του με επιλεγμένες επενδύσεις σε ακίνητα με αξιόλογα επενδυτικά χαρακτηριστικά (βλ. «ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΧΡΗΣΗΣ 2021», κατωτέρω). Οι νέες αποκτήσεις χρηματοδοτήθηκαν από δανειακά κεφάλαια.

Την 31 Δεκεμβρίου 2021, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο συνολικά από 373 (31 Δεκεμβρίου 2020: 359) εμπορικά ακίνητα (κυρίως καταστήματα και γραφεία) συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 1.383 χιλ. τ.μ. Τριακόσια δεκαοχτώ (318) από αυτά τα ακίνητα βρίσκονται στην Ελλάδα, εκ των οποίων τα περισσότερα από αυτά βρίσκονται σε περιοχές υψηλής προβολής και εμπορικότητας. Επίσης, είκοσι τέσσερα (24) ακίνητα βρίσκονται στην Κύπρο, είκοσι εφτά (27) ακίνητα στην Ιταλία, δύο (2) ακίνητα στη Βουλγαρία και δύο (2) ακίνητα στη Ρουμανία. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε €2.326.915 (31 Δεκεμβρίου 2020: €2.123.968), συμπεριλαμβανομένης της εύλογης αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της Εταιρείας (31 Δεκεμβρίου 2021: €9.465, 31 Δεκεμβρίου 2020: €9.232) των αποθεμάτων (31 Δεκεμβρίου 2021: €35.388, 31 Δεκεμβρίου 2020: Μηδέν), των ακινήτων επένδυσης τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση καθώς πληρούνται όλα τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5 (31 Δεκεμβρίου 2021: €2.104, 31 Δεκεμβρίου 2020: €67.600), των ξενοδοχειακών μονάδων και λοιπών εγκαταστάσεων τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση (31 Δεκεμβρίου 2021: Μηδέν, 31 Δεκεμβρίου 2020: €92.521) και των αποθεμάτων τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση (31 Δεκεμβρίου 2021: Μηδέν, 31 Δεκεμβρίου 2020: €36.600). Οι εκτιμήσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 πραγματοποιήθηκαν από την εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Cushman & Wakefield), από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπος της BNP Paribas Real Estate) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Jones Lang LaSalle) και την εταιρεία «Hospitality Consulting Services Α.Ε.» για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και την εταιρεία «Jones Lang LaSalle S.p.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία.

Επίσης, η Εταιρεία συμμετέχει στις κάτωθι εταιρείες οι οποίες περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Συμμετοχές σε κοινοπραξίες» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2021:

- 40% στην εταιρεία ΕΠ Χανίων Α.Ε., ιδιοκτήτρια οικοπέδου στα Χανιά Κρήτης. Η εύλογη αξία του οικοπέδου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε €3.750 (31 Δεκεμβρίου 2020: €8.400). Σημειώνεται ότι την 28 Δεκεμβρίου 2021 η ΕΠ Χανίων Α.Ε. ολοκλήρωσε την πώληση δύο οικοπέδων της. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €8.000 και το κέρδος από την πώληση ανήλθε σε €2.702.
- 35% στην εταιρεία ΡΙΝΑΣΙΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (εφεξής «RINASCITA Α.Ε.») η οποία έχει μισθώσει μακροχρόνια πολυώροφο κτήριο στην Αθήνα. Η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε €28.600 (31 Δεκεμβρίου 2020: €13.300).
- 30% στην εταιρεία PIRAEUS TOWER Α.Ε. Η PIRAEUS TOWER Α.Ε. και ο Δήμος Πειραιά έχουν υπογράψει σύμβαση παραχώρησης για την αξιοποίηση, εκμετάλλευση και διαχείριση του Πύργου Πειραιά. Η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε €27.698 (31 Δεκεμβρίου 2020: €18.379).

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

- κατά 25% στην εταιρεία MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited (εφεξής «MHV») ιδιοκτήτριας των ξενοδοχείων The Landmark Nicosia, Parklane, a Luxury Collection Resort & Spa Limassol και Aphrodite Hills Resort, στην Κύπρο και Nikki Beach Resort & Spa στην Ελλάδα. Η εύλογη αξία των ακινήτων (ακίνητα επένδυσης, ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και αποθέματα) της MHV την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε €374.085 (31 Δεκεμβρίου 2020: €63.710).
- 35% στην εταιρεία IQ Hub είναι ιδιοκτήτρια οικοπέδου στο Μαρούσι στο οποίο θα ανεγερθεί βιοκλιματικό συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 14,3 χιλ. τ.μ. περίπου. Η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε €33.592.
- 35% στην εταιρεία OURANIA Επενδυτική Μ.Α.Ε. είναι ιδιοκτήτρια οικοπέδων στη Θεσσαλονίκη στα οποία θα ανεγερθεί βιοκλιματικό συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 25,2 χιλ. τ.μ. περίπου. Η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε €9.622.

Την 31 Δεκεμβρίου 2021 η εύλογη αξία των ακινήτων υπό διαχείριση (Assets Under Management - AUM) της Εταιρείας ανέρχεται σε €2.455.381 (31 Δεκεμβρίου 2020: €2.073.270). Σημειώνεται ότι η εύλογη αξία των ακινήτων των συμμετοχών σε κοινοπραξίες έχει υπολογιστεί με βάση το ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας στην κάθε εταιρεία.

Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανόμενης μιας πιθανής πώλησης αν οι συνθήκες της αγοράς είναι οι κατάλληλες. Εντός του 2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση τεσσάρων ακινήτων της στην Ελλάδα και στην πώληση μέρους των συμμετοχών της (βλ. «ΛΟΙΠΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ» κατωτέρω).

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ 2021

A. ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

1. Την 8 Ιουνίου 2021 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €89.934 (ήτοι 0,352 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2020. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €35.769 (ήτοι 0,14 ανά μετοχή – ποσό σε €) την 10 Δεκεμβρίου 2020, σε συνέχεια της από 30 Νοεμβρίου 2020 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανέρχεται σε €54.165 (ήτοι €0,212 ανά μετοχή – ποσό σε €).
2. Την 6 Ιουλίου 2021 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη μείωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό €74.094 με μείωση της ονομαστικής αξίας έκαστης εκ των 255.494.534 κοινών, ονομαστικών, με δικαίωμα ψήφου μετοχών της Εταιρείας από €3,00 σε €2,71 ανά μετοχή με σκοπό την επιστροφή κεφαλαίου με καταβολή μετρητών στους μετόχους.
3. Την 7 Δεκεμβρίου 2021 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή συνολικού ποσού €28.104 (ήτοι 0,11 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως προσωρινό μέρισμα στους μετόχους για τη χρήση 2021.

B. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

Ο Όμιλος προχώρησε εντός του 2021 στις κάτωθι επενδύσεις, οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου:

- Την 22 Ιανουαρίου 2021, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση 47 θέσεων στάθμευσης συνολικής επιφάνειας 507,6 τ.μ., επί ακινήτου που βρίσκεται στην Λεωφόρο Κηφισιάς 44 στο Μαρούσι Αττικής. Το τίμημα για την απόκτησή ανήλθε σε €367 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €19) ενώ η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €402.
- Την 19 Φεβρουαρίου 2021, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός ακινήτου συνολικής επιφάνειας 2,4 χιλ. τ.μ. το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Α. Συγγρού 377. Το τίμημα για την απόκτησή του ακινήτου ανήλθε σε €3.100 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €64) ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €3.790.

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

- Την 25 Φεβρουαρίου 2021, η εταιρεία Picasso Fund απέκτησε ένα ακίνητο με χρήση γραφείων και χώρων στάθμευσης στο Μιλάνο, Ιταλία, συνολικής επιφάνειας 13 χιλ. τ.μ. το οποίο είναι εκμισθωμένο στο μεγαλύτερο μέρος του σε μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Το τίμημα για την απόκτησή του ακινήτου ανήλθε σε €19.000 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €620) ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €22.000. Από το συνολικό τίμημα ποσό €7.600 καταβλήθηκε την ημερομηνία της απόκτησης ενώ το υπόλοιπο ποσό των €11.400 καταβλήθηκε μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2021 (Σημείωση 23 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων). Σε εξασφάλιση του πιστούμενου τιμήματος, το Picasso Fund προσκόμισε στον πωλητή ανέκκλητη εγγυητική επιστολή από την τράπεζα Intesa Sanpaolo S.p.A και η Εταιρεία ανέλαβε την υποχρέωση, να αποζημιώσει την εκδότρια τράπεζα, για κάθε ποσό που θα υποχρεωθεί αυτή να καταβάλλει στον πωλητή του ακινήτου, σε περίπτωση κατάρπτωσης της εγγυητικής επιστολής.
- Την 26 Μαρτίου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση πλειοψηφικού πακέτου 80% των μετοχών της εταιρείας CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF (εφεξής «CI Global») με έδρα το Λουξεμβούργο (που αντιστοιχεί στο 46,2% των οικονομικών δικαιωμάτων της εταιρείας). Στην CI Global ανήκουν τα εταιρικά μερίδια της Fondo Tarvos - Fondo Comune di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato (εφεξής «Tarvos Fund») η οποία είναι ιδιοκτήτρια 11 εμπορικών ακινήτων στην Ιταλία. Η εύλογη αξία των ακινήτων κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €105.610 (Σημείωση 8 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).
- Την 7 Απριλίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε επιπλέον ποσοστό (36,22%) έναντι τιμήματος €4.709 στη θυγατρική της εταιρεία Aphrodite Springs Public Limited. Με την ολοκλήρωση της συναλλαγής η Εταιρεία κατέχει 96,22% του μετοχικού κεφαλαίου της Aphrodite Springs Public Limited. Το Aphrodite Springs εκτείνεται σε 1.472 χιλ. τ.μ. γης, και είναι αδειοδοτημένη για την ανάπτυξη γηπέδου γκολφ και 125 χιλ. τ.μ. κατοικιών και ακινήτων συμπληρωματικών χρήσεων.
- Την 30 Ιουνίου 2021 η Εταιρεία απέκτησε οικοπέδο στο Ελληνικό, Αττική συνολικής επιφάνειας 2,6 χιλ. τ.μ. στο οποίο σχεδιάζει να αναπτύξει πολυτελείς κατοικίες σύγχρονων προδιαγραφών βάσει των αρχών της αειφόρου ανάπτυξης. Το τίμημα απόκτησης του οικοπέδου ανήλθε σε €4.400, ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €4.563.
- Την 15 Ιουλίου 2021 η θυγατρική εταιρεία Prodea Immobiliare S.r.l. απέκτησε ξενοδοχειακή μονάδα 4* στο Μιλάνο, Ιταλία, συνολικής επιφάνειας 16 χιλ. τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €9.500 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €387) ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €9.110.
- Την 23 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία απέκτησε το υπολειπόμενο 51% των μετοχών της εταιρείας Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων (εφεξής «Panterra»). Με την ολοκλήρωση της απόκτησης, η Εταιρεία κατέχει το 100% των μετοχών της Panterra. Η Panterra έχει στην ιδιοκτησία της δύο υπό ανέγερση κτήρια γραφείων επί των οδών Λεωφόρου Συγγρού, Λαγουμιτζή και Ευρυδάμαντος στην Αθήνα, για το ένα εκ των οποίων έχει υπογραφεί δεσμευτικό προσύμφωνο για την πώληση του (απόθεμα) ενώ το δεύτερο είναι επενδυτικό ακίνητο. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της Panterra υπολογίστηκε με βάση την καθαρή θέση της εταιρείας και ανήλθε σε €15.324 (Σημείωση 8 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων), λαμβάνοντας υπ' όψιν το τίμημα για το επενδυτικό ακίνητο το οποίο ανήλθε σε €20.029. Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €21.087.
- Την 23 Ιουλίου 2021 ολοκληρώθηκε η απόκτηση συγκροτήματος δύο μισθωμένων Κέντρων Αποθήκευσης και Διανομής στον Ασπρόπυργο Αττικής, μέσω της απόκτησης του 100% των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας «New Metal Expert M.A.E.» (εφεξής «New Metal») για την οποία η Εταιρεία είχε υπογράψει προσύμφωνο την 1 Ιουνίου 2020. Η συνολική τους επιφάνειας ανέρχεται σε 23,8 χιλ. τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της New Metal υπολογίστηκε με βάση την καθαρή θέση της εταιρείας και ανήλθε σε €12.483 (Σημείωση 8 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων) λαμβάνοντας υπ' όψιν το τίμημα για τα ακίνητα το οποίο ανήλθε σε €14.599.

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

Η εύλογη αξία των ακινήτων κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €16.157.

- Την 5 Αυγούστου ολοκληρώθηκε η απόκτηση ενός ακινήτου με βιομηχανική και αποθηκευτική χρήση στα Οινόφυτα, Βοιωτία, συνολικής επιφάνειας 28,2 χιλ. τ.μ για το οποίο η Εταιρεία είχε υπογράψει συμβόλαιο την 16 Ιουλίου 2021. Το τίμημα για την απόκτηση ανήλθε σε €8.250 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €140) ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €8.288.
- Την 6 Οκτωβρίου 2021 ολοκληρώθηκε η απόκτηση του 35% των μετοχών των εταιρειών OURANIA Επενδυτική Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία με το διακριτικό τίτλο OURANIA Επενδυτική Μ.Α.Ε. και IQ HUB Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αξιοποίησης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων Ξενοδοχειακών Εγκαταστάσεων με το διακριτικό τίτλο IQ HUB Μ.Α.Ε., έναντι τιμήματος €1.374 και €2.606, αντίστοιχα. Η εταιρεία OURANIA Επενδυτική Μ.Α.Ε. είναι ιδιοκτήτρια οικοπέδων στη Θεσσαλονίκη στα οποία ανεγείρεται βιοκλιματικό συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 25,2 χιλ. τ.μ. περίπου. Η εταιρεία IQ HUB Μ.Α.Ε. είναι ιδιοκτήτρια οικοπέδου στο Μαρούσι στο οποίο ανεγείρεται βιοκλιματικό συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 14,3 χιλ. τ.μ. περίπου.
- Την 26 Οκτωβρίου 2021 συστάθηκε η εταιρεία Panphila Investments Limited (εφεξής «Panphila») στην Κύπρο. Η Εταιρεία κατέχει το 100% των μετοχών της ποσού €100. Την 28 Δεκεμβρίου 2021, η Panphila συνήψε σύμβαση αγοραπωλησίας, με την εταιρεία «The Cyprus Tourism Development Company Ltd», 100% θυγατρική της MHV, και τέσσερα φυσικά πρόσωπα για την απόκτηση ενός υπό ανάπτυξη πύργου γραφείων, 17 ορόφων, με υπόγειο πάρκινγκ δύο (2) επιπέδων, συνολικής μκτής επιφάνειας 26,4 χιλ. τ.μ. Μετά την αποπεράτωση του πύργου γραφείων και την παράδοσή του στην Panphila θα εκδοθεί επ' ονόματί της ο σχετικός τίτλος κυριότητας. Το τίμημα θα καθοριστεί με βάση τα οριζόμενα στη σύμβαση αγοραπωλησίας και θα καταβληθεί σταδιακά εφόσον πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις.
- Σε συνέχεια της από 6 Μαΐου 2021 Σύμβασης Πώλησης Ονομαστικών Μετοχών που είχε υπογράψει η Εταιρεία με την εταιρεία LAMDA DEVELOPMENT S.A., την 17 Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας ILIDA OFFICE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Υπηρεσιών και Αξιοποίησης Ακινήτων με το διακριτικό τίτλο «ILIDA OFFICE S.M.S.A.». Η ILIDA OFFICE S.M.S.A., δυνάμει του από 09.10.2018 συμβολαιογραφικού προσυμφώνου έχει αποκτήσει την νομή και κατοχή του κτηρίου γραφείων «ILIDA BUSINESS CENTER» επί της οδού Αγησιλάου 6-8 στο Μαρούσι. Η μεταβίβαση της κυριότητας πραγματοποιήθηκε την 11.03.2022 με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου απόκτησης του ακινήτου. Το «ILIDA BUSINESS CENTER» είναι ένα εμβληματικό και διαχρονικό κτήριο γραφείων υψηλής ποιότητας κατασκευής, έχει συνολική επιφάνεια ανωδομής 11.750 τ.μ. και διαθέτει συνολικά 277 θέσεις στάθμευσης. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της ILIDA OFFICE S.M.S.A. υπολογίστηκε με βάση την καθαρή θέση της εταιρείας και ανήλθε σε €10.886 (Σημείωση 8 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων) λαμβάνοντας υπ' όψιν το τίμημα για τα ακίνητα το οποίο ανήλθε σε €38.129. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €40.871.

Γ. ΛΟΙΠΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

- Την 1 Απριλίου 2021 ολοκληρώθηκε η πώληση του 45% της συμμετοχής της Εταιρείας στην εταιρεία The Cyprus Tourism Development Company Limited, 100% θυγατρική της MHV. Με την ολοκλήρωση της πώλησης η MHV αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία. Το τίμημα πώλησης ανήλθε σε €26.803 εκ των οποίων ποσό €12.073 εισπράχθηκε την ίδια ημέρα ενώ το υπόλοιπο ποσό €14.730 καθώς και οι δεδουλευμένοι τόκοι βάσει της σύμβασης αγοραπωλησίας ποσού €395 εισπράχθηκαν την 11 Φεβρουαρίου 2022.
- Την 11 Αυγούστου 2021 ολοκληρώθηκε η πώληση του 15% της συμμετοχής της Εταιρείας στην Aphrodite Hills Resort Limited. Το συνολικό τίμημα για τη μεταβίβαση του 15% της συμμετοχής και τη μεταβίβαση της αναλογίας του δανείου μετόχου (15%) ανήλθε σε €8.000, εκ των οποίων ποσό €1.452 εισπράχθηκε την ίδια ημέρα, ποσό €1.452 θα εισπραχθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στην σύμβαση αγοραπωλησίας και ποσό €5.095 αφορά στη μεταβίβαση του 15% του δανείου μετόχου.

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

- Στο πλαίσιο της ευρύτερης αναδιοργάνωσης των επενδύσεων της Εταιρείας στον ξενοδοχειακό κλάδο και ειδικότερα στη διαχείριση πολυτελών ξενοδοχειακών ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή της Μεσογείου, αποφασίστηκε από κοινού με τους υπόλοιπους μετόχους της Aphrodite Hills Resort Limited, στο πλαίσιο αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της MHV, η εισφορά στην MHV του συνόλου των μετοχών της Aphrodite Hills Resort Limited, καθώς και η μεταβίβαση των δανείων που έχουν χορηγήσει σε αυτήν οι μέτοχοί της. Η εισφορά ολοκληρώθηκε την 11 Νοεμβρίου 2021. Οι μέτοχοι και των δύο εταιρειών (εισφερόμενης και αποκτώσας) είναι οι ίδιοι, με τα ίδια ακριβώς ποσοστά συμμετοχής και από την απορρόφηση αναμένεται να υπάρξουν συνέργειες, καθώς και απλοποίηση και εξορθολογισμός του λειτουργικού μοντέλου και της μετοχικής δομής της MHV (Σημείωση 10 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).
- Την 22 Νοεμβρίου 2021 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την πώληση ενός ακινήτου στη Θεσσαλονίκη. Βάσει του προσυμφώνου το συνολικό τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €2.200 εκ των οποίων ποσό €220 εισπράχθηκε την 23 Νοεμβρίου 2021 ως προκαταβολή. Την 31 Δεκεμβρίου 2021 η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €1.345, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές. Η πώληση αναμένεται να ολοκληρωθεί έως τον Ιούνιο 2022.
- Την 29 και 30 Δεκεμβρίου 2021 το Διοικητικό Συμβούλιο της MHV ενέκρινε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου. Η Εταιρεία δεν συμμετείχε στην αύξηση με αποτέλεσμα το ποσοστό της συμμετοχής στην MHV να ανέλθει στο 25%.
- Την 18 Ιουνίου 2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση δύο ακινήτων στην Ελλάδα. Το συνολικό τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €18.778 και η λογιστική τους αξία ανερχόταν σε €18.780. Την 30 Σεπτεμβρίου η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της στην Ελλάδα. Το συνολικό τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €2.400 και η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €2.270. Επιπλέον, την 22 Νοεμβρίου 2021 ολοκληρώθηκε η πώληση ενός ακινήτου στη Θεσσαλονίκη. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €400 και η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €396.

Δ. ΠΑΝΔΗΜΙΑ ΤΟΥ ΚΟΡΩΝΟΪΟΥ (COVID-19)

Το πρώτο τρίμηνο του 2020 ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας κήρυξε την εμφάνιση της πανδημίας του Κορωνοϊού (COVID-19). Η πανδημία του Κορωνοϊού (COVID-19) και τα επακόλουθα έκτακτα μέτρα περιορισμού επηρέασαν την οικονομική δραστηριότητα σε παγκόσμιο επίπεδο. Οι κυβερνήσεις, συμπεριλαμβανομένων των χωρών στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος, ανακοίνωσαν μέτρα με σκοπό την στήριξη των επιχειρήσεων και της οικονομίας.

Η πηγή εσόδων του Ομίλου είναι κυρίως μέσω επενδύσεων σε ακίνητα (δηλαδή έσοδα από μισθώματα) και σε μικρότερο βαθμό μέσω των ξενοδοχείων και συναφών υπηρεσιών των εταιρειών Aphrodite Hills Resort Limited (εφεξής «ΑΗ») και MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited (εφεξής «MHV») στην Κύπρο. Η Εταιρεία εντός του 2020 ανακοίνωσε τη στρατηγική συνεργασία με την Invel Real Estate και τον όμιλο εταιρειών YODA Group, του κ. Ιωάννη Παπαλέκα, στον ξενοδοχειακό τομέα. Την 1 Απριλίου 2021 η MHV τέθηκε υπό κοινό έλεγχο ενώ τα αποτελέσματα της για το πρώτο τρίμηνο του 2021 έχουν παρουσιαστεί ως διακοπείσες δραστηριότητες. Επιπλέον την 11 Αυγούστου 2021 η ΑΗ τέθηκε υπό κοινό έλεγχο ενώ τα αποτελέσματα της έως την ως άνω ημερομηνία έχουν παρουσιαστεί ως διακοπείσες δραστηριότητες.

Επιπτώσεις στα έσοδα από μισθώματα

Οι κύριοι τομείς οι οποίοι επηρεάστηκαν από τον COVID-19 είναι τα καταστήματα/εμπορικοί χώροι (εκτός των υπεραγορών τροφίμων) και τα ξενοδοχεία. Οι παραπάνω τομείς εκπροσωπούν περίπου το 12,1% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2021. Επίσης, τα έσοδα του Ομίλου από τους πέντε μεγαλύτερους μισθωτές του Ομίλου, ήτοι Εθνική Τράπεζα, Σκλαβενίτης, Ελληνικό Δημόσιο, Cosmote και Ιταλικό Δημόσιο, οι οποίοι αντιπροσωπεύουν το 63,9% περίπου των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα την 31 Δεκεμβρίου 2021, δεν επηρεάστηκαν από τον COVID-19.

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

Από τον Ιανουάριο του έτους 2021 η ελληνική κυβέρνηση, στο πλαίσιο στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων, επέβαλε υποχρεωτική έκπτωση 40% επί του μηνιαίου μισθώματος για τις πληττόμενες επιχειρήσεις, ενώ για τις επιχειρήσεις που παραμένουν κλειστές με κρατική εντολή, η υποχρεωτική μείωση ανέρχεται σε 100% επί του μηνιαίου μισθώματος. Ωστόσο, σημειώνεται ότι η ελληνική κυβέρνηση θα αποζημιώσει τα νομικά πρόσωπα-εκμισθωτές καταβάλλοντας το 60% του μηνιαίου μισθώματος για τους μήνες Ιανουάριο έως και Ιούλιο του 2021. Στις υπόλοιπες χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος δεν υπήρχαν κυβερνητικές αποφάσεις για υποχρεωτικές εκπτώσεις επί των μισθωμάτων, ωστόσο ο Όμιλος προχώρησε, σε ορισμένες περιπτώσεις, σε συναινετικές μειώσεις μισθωμάτων προκειμένου να στηρίξει τους μισθωτές του.

Λαμβάνοντας υπόψιν τα παραπάνω, η μείωση στα έσοδα από μισθώματα για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε €2.935 για τον Όμιλο και €1.351 για την Εταιρεία, λαμβανομένης υπόψιν της αποζημίωσης από την ελληνική κυβέρνηση του 60% του μηνιαίου μισθώματος για τις επιχειρήσεις που παρέμειναν κλειστές με κρατική εντολή για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, ποσού €1.244 για τον Όμιλο και €1.175 για την Εταιρεία (Σημείωση 26 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).

Επιπτώσεις στα έσοδα από ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες (διακοπείσες δραστηριότητες)

Η παρουσία της Εταιρείας στον τομέα των ξενοδοχείων είναι κυρίως στην Κύπρο μέσω των εταιρειών MHV και AH. Πρόκειται για τον επιχειρησιακό τομέα και τη γεωγραφική τοποθεσία δραστηριοποίησης του Ομίλου που επηρεάστηκε περισσότερο από την πανδημία και οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις συνέχισαν να υπολειτουργούν το 2021. Στο πλαίσιο στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων η κυπριακή κυβέρνηση ανακοίνωσε σχέδιο επιδότησης της μισθοδοσίας των υπαλλήλων των εν λόγω επιχειρήσεων καθώς και σχέδιο κρατικής χορηγίας με σκοπό την κάλυψη λειτουργικών εξόδων των επιχειρήσεων.

Όπως αναφέραμε παραπάνω, στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, τα αποτελέσματα των εταιρειών MHV και AH εμφανίζονται στις διακοπείσες δραστηριότητες μέχρι τις ημερομηνίες που τέθηκαν σε κοινό έλεγχο.

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις σε ακίνητα πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές. Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2021. Τις εκτιμήσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 πραγματοποίησαν η εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Cushman & Wakefield), από κοινού οι εταιρείες «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπος της BNP Paribas Real Estate) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Jones Lang LaSalle) και η εταιρεία «Hospitality Consulting Services Α.Ε.» για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και η εταιρεία «Jones Lang LaSalle S.p.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία.

Αναφορικά με την επίδραση του COVID-19 στις αξίες των ακινήτων, σημειώνεται ότι η πανδημία και τα μέτρα αντιμετώπισής της εξακολουθούν να επηρεάζουν τις οικονομίες και τις αγορές ακινήτων σε παγκόσμιο επίπεδο. Παρόλα αυτά, με εξαίρεση τα ακίνητα που αφορούν τουριστική χρήση ή χρήση που επηρεάζεται άμεσα από τον τουρισμό, θεωρείται ότι την ημερομηνία της εκτίμησης, οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον και οι όγκοι συναλλαγών και άλλα σχετικά στοιχεία είναι σε επίπεδα επαρκή ώστε να παρέχουν στοιχεία της αγοράς στα οποία μπορούν να βασιστούν οι εκτιμήσεις. Με βάση τα παραπάνω, οι σχετικές εκτιμήσεις δεν έχουν προετοιμαστεί στη βάση της «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα RICS Valuation – Global Standards και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα.

Στην περίπτωση των ακινήτων με τουριστική χρήση ή χρήση που επηρεάζεται άμεσα από τον τουρισμό, την ημερομηνία της εκτίμησης η αγορά εξακολουθεί να αντιμετωπίζει ασυνήθιστες καταστάσεις, ως αποτέλεσμα του COVID-19 και ελλείψει σχετικών/επαρκών στοιχείων της αγοράς στα οποία να βασιστούν οι εκτιμήσεις. Ως αποτέλεσμα, με εξαίρεση την εκτίμηση του ακινήτου με ξενοδοχειακή χρήση, στο Μιλάνο, Ιταλίας, οι σχετικές εκτιμήσεις έχουν προετοιμαστεί στη βάση της «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα RICS Valuation – Global Standards και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των εν λόγω ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής. Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές έχουν επιβεβαιώσει ότι η δήλωση της «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας» δεν σημαίνει ότι δεν μπορεί κανείς να βασιστεί στις αποτιμήσεις των

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

αντίστοιχων ακινήτων. Αντιθέτως, η παραπάνω δήλωση χρησιμοποιείται για να υπάρχει διαφάνεια και να παρέχεται μεγαλύτερη γνώση ως προς τη συγκεκριμένη υπάρχουσα αγορά, κατά την οποία προετοιμάζονται οι εκτιμήσεις. Στο πλαίσιο αυτό, αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο γρήγορων μεταβολών των συνθηκών της αγοράς ως αποτέλεσμα μέτρων ελέγχου της εξάπλωσης του COVID-19, οι εκτιμητές τονίζουν τη σημασία της ημερομηνία εκτίμησης.

Οι μέθοδοι εκτίμησης δεν έχουν τροποποιηθεί σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση. Μοναδική εξαίρεση αποτελεί το ακίνητο με εμπορική χρήση στη Βουλγαρία, το οποίο την τρέχουσα ημερομηνία αναφοράς αποτιμήθηκε με την μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και τη συγκριτική μέθοδο ενώ την προηγούμενη ημερομηνία αναφοράς με την μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και τη μέθοδο κόστους αντικατάστασης. Η παραπάνω τροποποίηση δεν έχει αντίκτυπο στην εύλογη αξία του ακινήτου. Σημειώνεται επίσης ότι οι εκτιμήσεις λαμβάνουν υπόψη την επίδραση του COVID-19 στα ακίνητα την ημερομηνία της εκτίμησης.

Η διάθεση επενδυτικών κεφαλαίων που παρατηρείται στην αγορά, σε συνδυασμό με την μείωση των επιτοκίων και τις συγκριτικά υψηλότερες αποδόσεις που προσφέρει η ελληνική αγορά ακινήτων έχει οδηγήσει σε συμπίεση των αποδόσεων των prime ακινήτων και ειδικότερα περισσότερο εκείνων που μπορούν να παρέχουν εγγυημένο και σταθερό εισόδημα από μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα, όπως η ΕΤΕ, η Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης Α.Ε., το Ελληνικό Δημόσιο κλπ. Ταυτόχρονα, η αγορά καταγράφει έλλειψη κατάλληλου επενδυτικού προϊόντος με τα παραπάνω χαρακτηριστικά. Τα προαναφερόμενα αφορούν μεγάλο μέρος του χαρτοφυλακίου καταστημάτων, το οποίο επιπλέον δεν υποχρεώθηκε σε παύση λειτουργίας στα πλαίσια των μέτρων κατά του COVID-19.

Αναφορικά με τα γραφεία, πλέον των προαναφερόμενων, σημειώνεται μεγάλη αύξηση της ζήτησης και ιδιαίτερα για κτήρια υψηλών προδιαγραφών ή/και βιοκλιματικά κτήρια, συμπαρασύροντας παράλληλα την αγορά γραφείων γενικότερα.

Στα ξενοδοχεία, η επίδραση του COVID-19 είναι άμεση λόγω της δραματικής μείωσης των ταξιδιών και κατ' επέκταση της πληρότητας των ξενοδοχείων, λειτουργώντας αρνητικά στα αναμενόμενα έσοδα. Παρόλα αυτά, το δεύτερο εξάμηνο του 2021, σε συνέχεια της εξέλιξης του εμβολιασμού του πληθυσμού και σχετικής χαλάρωσης των μέτρων, η αγορά φιλοξενίας κινήθηκε γενικά σε πολύ καλύτερα επίπεδα σε σχέση με το προηγούμενο έτος, ενώ αναμένεται η επίδραση του COVID-19 να μειωθεί σταδιακά ακόμα περισσότερο το επόμενο διάστημα.

Οι εμπορικές αποθήκες (logistics) σημειώνουν ολοένα και αυξανόμενη ζήτηση, που έχει οδηγήσει στη συμπίεση των αποδόσεών τους και σε ορισμένες περιπτώσεις αύξηση των μισθωμάτων.

Η Διοίκηση θα παρακολουθεί τις τάσεις που θα εκδηλωθούν στην αγορά επενδυτικών ακινήτων τους επόμενους μήνες διότι η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής κατάστασης στην Ελλάδα και στις λοιπές χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος μπορεί να επηρεάσει μελλοντικά τις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου. Η Διοίκηση επίσης παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του COVID-19 καθώς παραμένουν άγνωστες οι βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις στις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου που συνδέονται άμεσα με την καθαρή αξία ενεργητικού του Ομίλου.

Κίνδυνος ρευστότητας

Τα διαθέσιμα ταμειακά υπόλοιπα και τα πιστωτικά όρια προσφέρουν στον Όμιλο ισχυρή ρευστότητα. Στο πλαίσιο μίας πολιτικής συνετούς οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει να διαχειρίζεται το δανεισμό της (βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο) αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με τον επιχειρησιακό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς στόχους της. Η Εταιρεία εκτιμάει τις χρηματοδοτικές της ανάγκες και τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης στις διεθνείς και εγχώριες χρηματοοικονομικές αγορές και διερευνά τις όποιες ευκαιρίες άντλησης επιπρόσθετων κεφαλαίων μέσω έκδοσης δανεισμού στις εν λόγω αγορές. Στο ως άνω πλαίσιο, την 2 Ιουλίου 2021 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την έκδοση «πράσινου» κοινού ομολογιακού δανείου ποσού έως €300.000 και διάθεση των ομολογιών μέσω δημόσιας προσφοράς στην Ελλάδα. Την 16 Ιουλίου 2021 ολοκληρώθηκε η δημόσια προσφορά και διατέθηκαν 300.000 άυλες κοινές ανώνυμες ομολογίες της Εταιρείας με ονομαστική αξία €1.00 εκάστη (Σημείωση 21 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων). Επιπλέον η Εταιρεία εντός του Ιουλίου 2021 προέβη στη σύναψη ομολογιακών συμβάσεων ποσού έως €280.000 με την Άλφα Τράπεζα Α.Ε. και ποσού έως €100.000 με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (Σημείωση 21 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).

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

Τέλος η Εταιρεία βρίσκεται σε συζητήσεις με τράπεζες σχετικά με την παροχή πρόσθετων κεφαλαίων για τη διασφάλιση των διαθεσίμων προκειμένου να πραγματοποιήσει το βραχυπρόθεσμο/μεσοπρόθεσμο επενδυτικό της σχέδιο.

Πιστωτικός Κίνδυνος

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Όπως αναφέρουμε παραπάνω, το 63,9% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων προέρχεται από τους εξής μισθωτές: Εθνική Τράπεζα, Σκλαβενίτης, Ελληνικό Δημόσιο, Cosmote και Ιταλικό Δημόσιο και η μείωση στα έσοδα από μισθώματα για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, λόγω της πανδημίας, ανέρχεται σε €2.935 για τον Όμιλο και €1.351 για την Εταιρεία (2,2% και 1,4% επί του κύκλου εργασιών για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα), λαμβανομένης υπόψιν της αποζημίωσης από την ελληνική κυβέρνηση του 60% του μηνιαίου μισθώματος για τις επιχειρήσεις που παραμένουν κλειστές με κρατική εντολή για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, ποσού €1.244 για τον Όμιλο και €1.175 για την Εταιρεία. Επίσης, ο Όμιλος για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου λαμβάνει από μισθωτές, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων, εξασφαλίσεις, όπως ενδεικτικά εγγυήσεις.

Η Διοίκηση λαμβάνοντας υπόψιν τα ανωτέρω καθώς επίσης:

- 1) Την τρέχουσα οικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου,
- 2) Τη διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου,
- 3) Το γεγονός ότι ακόμη και αν βραχυπρόθεσμα επηρεαστούν αρνητικά ο κύκλος εργασιών και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου, ο επενδυτικός ορίζοντας είναι μακροπρόθεσμος,
- 4) Το γεγονός ότι έχουν διασφαλιστεί τα κεφάλαια που απαιτούνται για την πραγματοποίηση του βραχυπρόθεσμου/μεσοπρόθεσμου επενδυτικού σχεδίου,

έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι η Εταιρεία και ο Όμιλος διαθέτουν επαρκείς πόρους ώστε να συνεχιστεί απρόσκοπτα η επιχειρηματική δραστηριότητα και η υλοποίηση του βραχυπρόθεσμου/μεσοπρόθεσμου επενδυτικού σχεδίου του Ομίλου. Ως αποτέλεσμα, οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας του Ομίλου και της Εταιρείας.

Η Διοίκηση θα συνεχίσει να παρακολουθεί και να αξιολογεί στενά την κατάσταση.

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

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

Ως κυριότερο σημείο που χρήζει προσοχής η Εταιρεία αναγνωρίζει την αύξηση του κατασκευαστικού κόστους ακινήτων. Ωστόσο ο Όμιλος έχει περιορισμένη έκθεση σε έργα ανάπτυξης ακινήτων σε σχέση με το σύνολο του επενδυτικού χαρτοφυλακίου, με την πλειοψηφία αυτών να βρίσκονται σε προχωρημένη φάση ολοκλήρωσης. Παράλληλα έχει καταγραφεί αυξητική τάση στα επίπεδα των μισθωμάτων στους κλάδους της ελληνικής αγοράς ακινήτων στους οποίους δραστηριοποιείται η Εταιρεία και ο Όμιλος με αποτέλεσμα η όποια αύξηση του κατασκευαστικού κόστους να αναμένεται να εξισορροπηθεί ως ένα βαθμό από τα αυξημένα έσοδα από μισθώματα. Συνεπώς δεν αναμένεται να είναι ουσιώδης η επίπτωση στα συνολικά αποτελέσματα του Ομίλου. Αναφορικά με την έναρξη νέων έργων ανάπτυξης, η Εταιρεία είναι σε φάση αναμονής και αξιολόγησης πριν προβεί στην έναρξη εργασιών.

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

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

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

Τέλος η Εταιρεία θα εντατικοποιήσει τις ενέργειές της για την υλοποίηση σε επιλέξιμα ακίνητά της «πράσινων» ενεργειακών επενδύσεων (π.χ. εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων στις οροφές αποθηκευτικών χώρων) έτσι ώστε να μειωθεί το ενεργειακό κόστος των μισθωτών της μέσω του περιορισμού της εξάρτησής τους από παραδοσιακές πηγές ενέργειας.

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανήλθε σε €134.204 έναντι €133.897 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020, παρουσιάζοντας οριακή αύξηση €307. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στις νέες επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν από τον Όμιλο κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης καθώς και από την αναπροσαρμογή των μισθωμάτων. Η αύξηση αντισταθμίστηκε εν μέρει από τις πωλήσεις των 19 ακινήτων εντός της χρήσης 2020 και τις πωλήσεις των ακινήτων εντός της τρέχουσας χρήσης και από τα μέτρα που πάρθηκαν από τις κυβερνήσεις των χωρών στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος στο πλαίσιο αντιμετώπισης του COVID-19.

Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου εμφάνισε αύξηση κατά €96.723 (έναντι μείωσης €7.573 την προηγούμενη χρήση).

Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι-τέλη ακίνητης περιουσίας: Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβανομένων των φόρων-τελών ακίνητης περιουσίας ανήλθαν σε €25.012 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 έναντι ποσού €17.905 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση €7.107 ή 39,7%. Η αύξηση προήλθε κυρίως από την αύξηση των εξόδων δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων και τεχνικών συμβούλων κατά €1.489 (31 Δεκεμβρίου 2021: €2.242, 31 Δεκεμβρίου 2020: €753) καθώς και στην αύξηση των εξόδων για συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με τη ανάπτυξη και λειτουργία του χαρτοφυλακίου ακινήτων κατά €2.720 (31 Δεκεμβρίου 2021: €6.748, 31 Δεκεμβρίου 2020: €4.028) και οφείλεται στην αυξημένη επενδυτική δραστηριότητα του Ομίλου κατά τη διάρκεια της χρήσης 2021. Επίσης αυξήθηκαν τα έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κατά €1.837 (31 Δεκεμβρίου 2021: €2.376, 31 Δεκεμβρίου 2020: €539) κυρίως λόγω της εταιρείας CI Global που απέκτησε ο Όμιλος εντός της χρήσης 2021 (31 Δεκεμβρίου 2021: €1.267) και της αύξησης των εν λόγω εξόδων της Εταιρείας (31 Δεκεμβρίου 2021: €480, 31 Δεκεμβρίου 2020: €167).

Αμοιβές και έξοδα προσωπικού: Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού, ανήλθαν σε €7.797 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 έναντι ποσού €11.893 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας μείωση €4.096 ή 34,4%. Η εν λόγω μείωση οφείλεται κυρίως στη διανομή κερδών χρήσης 2020 στο προσωπικό και σε μέλη Δ.Σ. ποσού €1.984, σε συνέχεια της σχετικής απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 8 Ιουνίου 2021 σε σύγκριση με τη διανομή κερδών χρήσης 2019 στο προσωπικό και σε μέλη Δ.Σ. ποσού €6.158, σε συνέχεια της σχετικής απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 13 Απριλίου 2020.

Λοιπά έξοδα: Τα λοιπά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανήλθαν σε €10.056 έναντι €8.970 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση €1.086 ή 12,1%. Η αύξηση οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αύξηση των αμοιβών τρίτων κατά €787 (31 Δεκεμβρίου 2021: €6.579, 31 Δεκεμβρίου 2020: €5.792). Η αύξηση προήλθε από τις εταιρείες Picasso Lux και CI Global που απέκτησε ο Όμιλος εντός της χρήσης 2021 (αμοιβές τρίτων €2.375) η οποία αντισταθμίστηκε εν μέρει από την μείωση των εξόδων για αμοιβές τρίτων της Εταιρείας (31 Δεκεμβρίου 2021: €2.589, 31 Δεκεμβρίου 2020: €3.921).

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2021 ανήλθαν σε €38.658 έναντι ποσού €31.442 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση €7.216 ή 23,0%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στα νέα δάνεια που σύναψε ο Όμιλος εντός της χρήσης 2021 και στα δάνεια των εταιρειών που απέκτησε ο Όμιλος εντός της χρήσης 2021. Επιπλέον στα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2021 περιλαμβάνονται μη επαναλαμβανόμενα έξοδα ποσού €4.176 που οφείλονται σε πρόωγη αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων.

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

Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες: Τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 ο Όμιλος εμφάνισε κέρδη χρήσης ύψους €175.081 έναντι κερδών χρήσης ύψους €62.946 την 31 Δεκεμβρίου 2020. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους/(ζημίας) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (31 Δεκεμβρίου 2021: καθαρό κέρδος €96.723, 31 Δεκεμβρίου 2020: καθαρή ζημιά €7.573), του καθαρού κέρδους από πώληση επενδυτικών ακινήτων (31 Δεκεμβρίου 2021: €197, 31 Δεκεμβρίου 2020: €4.748), της καθαρής μεταβολής χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (31 Δεκεμβρίου 2021: Μηδέν, 31 Δεκεμβρίου 2020: €4), τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συμμετοχές σε κοινοπραξίες (31 Δεκεμβρίου 2021: €18.499, 31 Δεκεμβρίου 2020: €4.637), της απομείωσης μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (31 Δεκεμβρίου 2021: €2.640, 31 Δεκεμβρίου 2020: Μηδέν) και των μη επαναλαμβανόμενων (εσόδων)/εξόδων όπως αναλύονται κατωτέρω στη σημείωση 1 στον πίνακα Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO) (31 Δεκεμβρίου 2021: έξοδα €543, 31 Δεκεμβρίου 2020: έξοδα €5.384), τα κέρδη του Ομίλου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανήλθαν σε €62.845 έναντι €66.514 της προηγούμενης χρήσης (μείωση 5,5%). Η μείωση οφείλεται κυρίως στην αύξηση των κονδυλίων άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα, φόροι-τέλη ακίνητης περιουσίας, λοιπά έξοδα και χρηματοοικονομικά έξοδα όπως αναλύονται ανωτέρω.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΟΜΙΛΟΥ

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

	31.12.2021	31.12.2020
Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας¹		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό (α)	441.326	483.893
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (β)	260.148	727.280
Δείκτης (α/β)	1,70x	0,67x
Δείκτης Μόχλευσης²		
Δανειακές Υποχρεώσεις (α)	1.253.130	901.855
Σύνολο Ενεργητικού (β)	2.856.468	2.449.402
Δείκτης (α/β)	43,9%	36,8%
LTV⁴		
Ανεξόφλητο Κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων	1.263.941	832.454
Πλέον: Ανεξόφλητο Κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων διακρατούμενων προς πώληση στοιχείων	-	53.112
Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις (α)	1.263.941	885.566
Επενδύσεις ³ (β)	2.326.915	2.123.968
Δείκτης (α/β)	54,3%	41,7%
Net LTV⁵		
Ανεξόφλητο Κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων	1.263.941	832.454
Πλέον: Ανεξόφλητο Κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων διακρατούμενων προς πώληση στοιχείων	-	53.112
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	(304.632)	(108.973)
Μείον: Δεσμευμένες Καταθέσεις	(1.973)	(2.069)
Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις (α)	957.336	774.524
Επενδύσεις ³ (β)	2.326.915	2.123.968
Δείκτης (α/β)	41,1%	36,5%

¹ Η αύξηση του Δείκτη Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας οφείλεται κυρίως στα κάτωθι:

- i. Την 31 Δεκεμβρίου 2020 δάνεια της Εταιρείας ποσού €362.618 περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, καθώς η Εταιρεία κατά την λήξη της χρήσης της 31 Δεκεμβρίου 2020 διαπίστωσε την παρέκκλιση από τον χρηματοοικονομικό δείκτη «Καθαρός Συνολικός Δανεισμός προς EBITDA» σε τρία ομολογιακά δάνεια εξαιτίας της επίδρασης της πανδημίας του COVID-19 στην χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου και της Εταιρείας. Σύμφωνα με τα οριζόμενα στις δανειακές συμβάσεις η παρέκκλιση διαπιστώνεται με την προσκόμιση των ετήσιων ελεγμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Για λόγους παρουσίασης σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ τα υπόλοιπα των εν λόγω δανείων περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις. Εντός του Μαρτίου 2021 η Εταιρεία απέστειλε σχετικά αιτήματα παρέκκλισης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές δανειακές συμβάσεις, τα οποία έγιναν δεκτά από τα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, καθώς παρά την υστέρηση του χρηματοοικονομικού δείκτη η εν γένει

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

οικονομική κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας δεν έχει επηρεαστεί και συνεπώς είναι δυνατή η εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων εμπροθέσμως και προσηκόντως. Την 31 Δεκεμβρίου 2021 στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας τα ανεξόφλητα υπόλοιπα των εν λόγω δανείων περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

ii. Την 31 Δεκεμβρίου 2020 στα βραχυπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €80.995 το οποίο αφορά σε πρόωρη εξόφληση κεφαλαίου ομολογιακού δανείου λόγω της πώλησης των δεκαοχτώ ακινήτων την 24 Δεκεμβρίου 2020, καθώς έξι από τα ακίνητα ήταν προσημειωμένα στο εν λόγω δάνειο. Η Εταιρεία είχε δώσει ανέκκλητη εντολή στην αρμόδια τράπεζα προκειμένου να αποπληρωθεί το ως άνω ποσό και οι ενέργειες της τράπεζας ολοκληρώθηκαν την 4 Ιανουαρίου 2021.

² Ο Δείκτης Μόχλευσης ορίζεται ως οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης διά του συνόλου του ενεργητικού, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

³ Οι επενδύσεις περιλαμβάνουν την εύλογη αξία του του χαρτοφυλακίου ακινήτων όπως έχει προσδιοριστεί από τους ανεξάρτητους εκτιμητές:

	31.12.2021	31.12.2020
Επενδύσεις σε Ακίνητα	2.279.958	1.918.015
Επενδύσεις σε Ακίνητα – στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση	2.104	67.600
Ξενοδοχειακές μονάδες και λουιτές εγκαταστάσεις – στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση	-	92.521
Αποθέματα – στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση	-	36.600
Αποθέματα	35.388	-
Ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο	9.465	9.232
Σύνολο	2.326.915	2.123.968

⁴ Ο δείκτης LTV ορίζεται ως το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων διαιρούμενο με τις επενδύσεις. Σημειώνεται ότι το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων την 31 Δεκεμβρίου 2020 είναι μειωμένο κατά ποσό €80.995, ποσό για το οποίο είχε δοθεί ανέκκλητη εντολή στην αρμόδια τράπεζα προκειμένου να προπληρωθεί δάνειο και οι ενέργειες της τράπεζας ολοκληρώθηκαν τον Ιανουάριο του 2021.

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

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων λαμβανομένης υπ' όψιν, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, της διαφοράς μεταξύ της εύλογης αξίας και της αναπόσβεστης λογιστικής αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, των αποθεμάτων και λουιτών μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού (31.12.2021: €251, 31.12.2020: €2.220).

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)	31.12.2021	31.12.2020
Εσωτερική Λογιστική Αξία	1.396.331	1.367.907
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	255.495	255.495
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	5,47	5,35

	Από 01.01. έως		Μεταβολή
	31.12.2021	31.12.2020	%
Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	175.081	62.946	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	556	464	
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	37.776	29.020	
Πλέον: Φόροι	3.222	2.260	
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	216.635	94.690	
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά/ (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(96.723)	7.573	
Μείον: Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	(4)	
Μείον: Καθαρό κέρδος από την πώληση επενδυτικών ακινήτων	(197)	(4.748)	
Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	2.640	-	
Μείον: Σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές σε κοινοπραξίες ²	(17.046)	(4.211)	
Πλέον / (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα / (έσοδα) ²	(3.633)	7.351	
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	101.676	100.651	1,0%

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

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

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

	Από 01.01. έως	
	31.12.2021	31.12.2020
Αρνητική Υπεραξία από απόκτηση θυγατρικής	(8.846)	-
Έξοδα αναφορικά με την μετεγκατάσταση των κεντρικών γραφείων της Εταιρείας	-	266
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές δικηγόρων	743	297
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές συμβουλευτικών υπηρεσιών	3.032	265
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές τεχνικών υπηρεσιών	220	-
Μη επαναλαμβανόμενη διανομή κερδών σε μέλη Δ.Σ. και προσωπικού	-	3.791
Αμοιβές μελών Δ.Σ. προηγούμενων χρήσεων	-	228
Έξοδα αναφορικά με την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας η οποία αναβλήθηκε λόγω της πανδημίας του COVID-19	-	1.970
Έξοδα αναφορικά με ίδρυση εταιρείας	1.538	-
Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα)/έξοδα	(320)	534
Σύνολο	(3.633)	7.351

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

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)	Από 01.01. έως		Μεταβολή %
	31.12.2021	31.12.2020	
Κέρδη χρήσης που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	170.923	62.767	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	556	464	
Πλέον / (Μείον): Αναβαλλόμενοι φόροι	718	(154)	
Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	62	1.888	
Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	2.640	-	
Μείον: Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	(4)	
Μείον: Καθαρό κέρδος από την πώληση επενδυτικών ακινήτων	(197)	(4.748)	
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά / (κέρδος) από τροποποίηση συμβατικών όρων δανείων	1.736	1.280	
Πλέον / (Μείον): Χρηματοοικονομικό έξοδο / (έσοδο) λόγω επιμέτρησης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης σε εύλογη αξία	(105)	105	
Πλέον / (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα / (έσοδα) ¹	543	5.384	
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά/ (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(96.723)	7.573	
Μείον: Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	(18.499)	(4.637)	
Πλέον / (Μείον): Κέρδος / (Ζημιά) που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές	(615)	(349)	
FFO	61.039	69.569	(12,3)%

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

	Από 01.01. έως	
	31.12.2021	31.12.2020
Αρνητική Υπεραξία από απόκτηση θυγατρικής	(8.846)	-
Έξοδα αναφορικά με την μετεγκατάσταση των κεντρικών γραφείων της Εταιρείας	-	266
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές δικηγόρων	743	297
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές συμβουλευτικών υπηρεσιών	3.032	265
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές τεχνικών υπηρεσιών	220	-
Μη επαναλαμβανόμενη διανομή κερδών σε μέλη Δ.Σ. και προσωπικού	-	3.791
Αμοιβές μελών Δ.Σ. προηγούμενων χρήσεων	-	228
Έξοδα αναφορικά με την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας η οποία αναβλήθηκε λόγω της πανδημίας του COVID-19	-	1.970
Έξοδα αναφορικά με ίδρυση εταιρείας	1.538	-
Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα)/έξοδα	(320)	534
Έξοδα λόγω πρόωρης αποπληρωμής δανειακών υποχρεώσεων	4.176	-
Έσοδα τόκων, μετά από φόρους, σχετιζόμενα με τον φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου ποσού €5.900 που εισέπραξε η Εταιρεία τον Μάιο 2020	-	(1.967)
Σύνολο	543	5.384

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

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

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Την 13 Ιανουαρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση πέντε όμορων οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 10,4 χιλ. τ.μ. στο Μαρούσι, Αττική. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €13.767 και η εύλογη αξία τους, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €15.007. Ο σκοπός της απόκτησης είναι η ανάπτυξη, μετά την κατεδάφιση του υφιστάμενου κτηρίου και η εκμετάλλευση σύγχρονου συγκροτήματος γραφείων με κατ' ελάχιστον περιβαλλοντική πιστοποίηση LEED Gold, το οποίο θα αποτελείται από δύο αυτόνομα και λειτουργικά ανεξάρτητα κτήρια συνολικής επιφάνειας άνω των 17 χιλ. τ.μ..

Την 11 Φεβρουαρίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε στην ολική αποπληρωμή του από 18.04.2019 Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Κύπρου ποσού €27.600 που απεικονιζόταν στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Την 21 Φεβρουαρίου 2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της στην Ελλάδα. Το τίμημα για την πώληση ανήλθε σε €420 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €304.

Την 11 Μαρτίου 2022 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση της κυριότητας του κτηρίου γραφείων «ILIDA BUSINESS CENTER» στην εταιρεία ILIDA OFFICE S.M.S.A. με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου απόκτησης.

Πληροφορίες για τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία και την ενεργειακή κρίση παρατίθενται στην ενότητα «ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΧΡΗΣΗΣ 2021 – Ε. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΤΡΕΧΟΥΣΕΣ ΓΕΩΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΤΙΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ».

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

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

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

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

Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον κίνδυνο αυτό, καθώς η πλειοψηφία των μισθωτηρίων του Ομίλου αφορά σε μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας για διάρκεια που κυμαίνεται μεταξύ 20 και 25 ετών. Επίσης, για την συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται είτε με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) της χώρας που δραστηριοποιείται η κάθε εταιρεία του Ομίλου είτε με τον Ευρωπαϊκό Εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

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

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

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

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

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Την 31 Δεκεμβρίου 2021 ο Όμιλος έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις δεσμευμένες καταθέσεις και τις εμπορικές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Σημειώνεται ότι η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται κυρίως από την ΕΤΕ (2021: 40,7%, 2020: 45,0% των συνολικών εσόδων από μισθώματα). Επίσης, ο Όμιλος για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου λαμβάνει από μισθωτές, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων, εξασφαλίσεις, όπως ενδεικτικά εγγυήσεις.

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

Η επίδραση του ΔΠΧΑ 9 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2021 και την 31 Δεκεμβρίου 2020 δεν ήταν ουσιώδης και παρέχεται στη Σημείωση 12 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Πληθωριστικός κίνδυνος

Η αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων του Ομίλου από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού στο μέλλον. Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον πληθωριστικό κίνδυνο καθώς η πλειοψηφία των μισθωτηρίων του Ομίλου αφορά σε μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκεια που κυμαίνεται μεταξύ 20 και 25 ετών. Επίσης, για την συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται είτε με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) της χώρας που δραστηριοποιείται η κάθε εταιρεία του Ομίλου είτε με τον Ευρωπαϊκό Εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

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

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των έξι μηνών. Εάν το επιτόκιο αναφοράς μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ'εκτίμηση μείωση κατά €4.518 και αύξηση κατά Μηδέν αντίστοιχα.

Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020:

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

Όμιλος:

31 Δεκεμβρίου 2021	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	1.399	45.758	186.720	148.964	379.771	1.536.350	2.298.962
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	716	732	5.135	6.583
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	990	23.993	17.406	-	-	-	42.389
Σύνολο	2.389	69.751	204.126	149.680	380.503	1.541.485	2.347.934

31 Δεκεμβρίου 2020	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	83.348	5.861	439.606	138.459	198.843	95.988	962.105
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	344	2.063	3.727	6.134
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.782	4.392	9.947	-	-	-	17.121
Σύνολο	86.130	10.253	449.553	138.803	200.906	99.715	985.360

Εταιρεία:

31 Δεκεμβρίου 2021	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	-	35.522	46.598	142.120	338.569	1.499.492	2.062.301
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	146	331	3.562	4.039
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	426	3.620	11.925	-	-	-	15.971
Σύνολο	426	39.142	58.523	142.266	338.900	1.503.054	2.082.311

31 Δεκεμβρίου 2020	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	82.239	5.344	432.314	35.948	161.632	80.264	797.741
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	107	435	3.369	3.911
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	969	3.650	8.671	-	-	-	13.290
Σύνολο	83.208	8.994	440.985	36.055	162.067	83.633	814.942

Τα ποσά που παρουσιάζονται στους παραπάνω πίνακες είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ρών σχετίζεται με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ρών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, αντίστοιχα.

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

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

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

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

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Δανειακές υποχρεώσεις	1.253.130	901.855	1.031.205	745.509
Σύνολο ενεργητικού	2.856.468	2.449.402	2.337.001	2.069.039
Δείκτης μόχλευσης	43,9%	36,8%	44,1%	36,0%

Σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, ο Όμιλος πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Σημειώνεται ότι καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις

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

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΥΠΕΥΘΥΝΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Η Εταιρική Υπευθυνότητα και η Βιώσιμη Ανάπτυξη αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι της Εταιρείας. Η εταιρική στρατηγική και οι επιχειρηματικές δραστηριότητες θεμελιώνονται στη δέσμευση της Εταιρείας να λειτουργεί με υπεύθυνο και βιώσιμο τρόπο σε όλες τις δραστηριότητες, από τις επενδυτικές πρωτοβουλίες έως τις δράσεις εταιρικής υπευθυνότητας.

Η Εταιρεία έχει ως κύριο στόχο τη δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τα ενδιαφερόμενα μέρη της, και ειδικότερα τους μετόχους, τους εργαζόμενους, και τους πελάτες της. Η βιωσιμότητα για την Εταιρεία ορίζεται σε ευθυγράμμιση με την εταιρική και επενδυτική προσέγγιση ESG (E-Environmental, S-Social, G-Governance) και με τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών (ΟΗΕ), υποστηρίζοντας τη δέσμευση της Εταιρείας να διατηρήσει την ηγετική της θέση στην αγορά επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.

Η υπεύθυνη επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας βασίζεται στους παρακάτω άξονες:

- Συμμόρφωση με τους ισχύοντες περιβαλλοντικούς κανονισμούς και κατά περίπτωση με τα διεθνή αναγνωρισμένα πρότυπα βιώσιμης ανάπτυξης.
- Λελογισμένη χρήση ενέργειας και φυσικών πόρων.
- Χρηστή εταιρική διακυβέρνηση και προώθηση της διαφάνειας και καταπολέμησης της απάτης, διαφθοράς και δωροδοκίας.
- Εξασφάλιση ενός ασφαλούς, δίκαιου και αξιοκρατικού εργασιακού περιβάλλοντος.
- Ενίσχυση της ευημερίας του κοινωνικού συνόλου, μέσω στοχευμένων δράσεων.

Επικοινωνία με τα ενδιαφερόμενα μέρη

Η ανοιχτή, αμφίδρομη και συνεχής επικοινωνία με τα ενδιαφερόμενα μέρη αποτελεί σημαντικό παράγοντα για την επιτυχή υλοποίηση της εταιρικής στρατηγικής και δραστηριοτήτων της Εταιρείας, καθώς και την επίτευξη μακροχρόνιας συνεργασίας, βασισμένη στο σεβασμό και την εμπιστοσύνη. Μέσω ανοιχτού διαλόγου, η Εταιρεία είναι ενήμερη για τυχόν εξελίξεις και τάσεις της αγοράς, καθώς και τις απόψεις των ενδιαφερόμενων μερών της.

Η Εταιρεία έχει εντοπίσει τις παρακάτω κατηγορίες ενδιαφερόμενων μερών:

- Μέτοχοι
- Επενδυτές
- Εργαζόμενοι
- Πελάτες

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

- Προμηθευτές / Υπεργολάβοι
- Κράτος / Ρυθμιστικές Αρχές
- Κοινωνία
- Χρηματοπιστωτικά Ιδρύματα
- Οργανισμοί και φορείς αξιολόγησης (Rating agencies)

Διαχείριση μη χρηματοοικονομικών κινδύνων

Στο πλαίσιο της εταιρικής διακυβέρνησης, η Εταιρεία αναγνωρίζει και προσδιορίζει τους κινδύνους που προκύπτουν από τις δραστηριότητές της, ώστε να μπορεί να τους διαχειρίζεται αποτελεσματικά και άμεσα. Η Εταιρεία προβαίνει σε συστηματική αναγνώριση, παρακολούθηση και αξιολόγηση της σημαντικότητας πιθανών μη χρηματοοικονομικών κινδύνων, καθώς και διορθωτικές ενέργειες για την αντιμετώπισή τους.

Σημαντικότεροι μη χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι για την Εταιρεία είναι:

- **Κλιματική αλλαγή:** Η μετάβαση σε μια κλιματικά ουδέτερη οικονομία, με μηδενικό ισοζύγιο εκπομπών άνθρακα, σύμφωνα με τις παγκόσμιες και Ευρωπαϊκές τάσεις, και, ειδικότερα, τους φιλόδοξους στόχους της Ευρωπαϊκής Ένωσης, αποτελεί έναν από τους βασικότερους μη χρηματοοικονομικούς παράγοντες που πρέπει να λάβει υπόψη του ο κλάδος. Στην Εταιρεία παρακολουθούμε στενά τις διεθνείς τάσεις και εφαρμόζουμε μέτρα ώστε να προσαρμοστεί η Εταιρεία επιτυχώς βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα. Στρατηγικές που ακολουθούνται προς αυτή την κατεύθυνση είναι η ενίσχυση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου με ενεργειακά αποδοτικά ακίνητα, φιλικά προς το περιβάλλον και τους πόρους του, που τόσο κατά την φάση της κατασκευής ή ανακατασκευής τους όσο και στη λειτουργία τους διέπονται από τις αρχές της αειφορίας.
- **Ενεργειακή μετάβαση:** Η Εταιρεία συμμερίζεται την παγκόσμια ανησυχία για την αποτελεσματική ενεργειακή μετάβαση από ορυκτά καύσιμα σε χρήση εναλλακτικών πηγών ενέργειας. Η ενεργειακή μετάβαση δύναται να αποτελέσει το μέσο για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής και την επιτάχυνση της μείωσης των εκπομπών άνθρακα. Αναγνωρίζοντας ότι τα κτήρια είναι μια από τις μεγαλύτερες πηγές κατανάλωσης ενέργειας στην Ευρώπη, δουλεύουμε ενεργά στη λήψη μέτρων και πρωτοβουλιών που θα συμβάλλουν στη μείωση του αποτυπώματός τους και στην βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητάς τους.
- **Υγεία και ασφάλεια στην εργασία:** Οι κίνδυνοι που σχετίζονται με την υγεία και ασφάλεια στην εργασία αποτελούν βασική κατηγορία μη χρηματοοικονομικών κινδύνων για την Εταιρεία. Ως εκ τούτου, ο οργανισμός μεριμνά συνεχώς για την παροχή ασφαλών και υγιεινών συνθηκών εργασίας, καθώς η διασφάλιση της υγείας, ασφάλειας και ευεξίας των εργαζομένων αποτελεί κύρια προτεραιότητα. Με γνώμονα το παραπάνω, η Εταιρεία βρίσκεται υπό πιστοποίηση των νέων της γραφείων σύμφωνα με το διεθνές σύστημα WELL Building Standards για την υγεία και την ευεξία του ανθρώπινου δυναμικού της και στο πλαίσιο αυτό έχει εγκριθεί σχετική πολιτική.
- **Ίσες ευκαιρίες και ανθρώπινα δικαιώματα:** Η διασφάλιση της προστασίας ίσων ευκαιριών στους εργαζόμενους αποτελεί ζήτημα ιδιαίτερης σημασίας για την Εταιρεία. Η Εταιρεία συμμορφώνεται πλήρως με τους κανόνες της εργατικής νομοθεσίας και σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2021 δεν έχει δεχθεί κανένα πρόστιμο ή παρατήρηση για παράβαση της εργατικής νομοθεσίας από τις αρμόδιες αρχές. Στην Εταιρεία δεν υπάρχει σωματείο εργαζομένων.
- **Προέλκυση και διακράτηση ανθρώπινου δυναμικού:** η επίτευξη των στόχων της Εταιρείας και του Ομίλου βασίζεται στην ικανότητα να προσελκύσει και να διακρατήσει ανθρώπινο δυναμικό με τις απαραίτητες γνώσεις, εμπειρία και εξειδίκευση. Για τον λόγο αυτό η Εταιρεία επιδιώκει να παρέχει στο ανθρώπινο δυναμικό της ένα πλαίσιο ανταμοιβής και επαγγελματικής προαγωγής σύμφωνα με τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές.

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

E – Environment: περιβαλλοντική υπευθυνότητα

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τη σπουδαιότητα της προστασίας του περιβάλλοντος, ως βασικού πυλώνα για τη βιώσιμη ανάπτυξη. Ενεργεί με επίγνωση και εφαρμόζει μια υπεύθυνη περιβαλλοντική στρατηγική, ενώ δεσμεύεται να βελτιώνει συνεχώς την περιβαλλοντική της επίδοση, ακολουθώντας φιλικές προς το περιβάλλον βέλτιστες πρακτικές, με στόχο τη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος του χαρτοφυλακίου της.

Έχοντας αναγνωρίσει τις σημαντικές επιπτώσεις από τη λειτουργία της Εταιρείας, οι περιβαλλοντικές πρωτοβουλίες του οργανισμού περιλαμβάνουν:

- Τη συμμόρφωση με όλες τις υφιστάμενες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.
- Τη συστηματική παρακολούθηση των αλληλεπιδράσεων των δραστηριοτήτων της Εταιρείας με το περιβάλλον, συμπεριλαμβανομένων σημαντικών επιπτώσεων και κινδύνων.
- Την υιοθέτηση πρακτικών πρόληψης για μείωση της ρύπανσης, καθώς και την ελαχιστοποίηση της χρήσης πόρων και των εκπομπών.
- Τη συνεχή ενημέρωση, εκπαίδευση και ευαισθητοποίηση του ανθρώπινου δυναμικού για την υιοθέτηση μιας περιβαλλοντικά υπεύθυνης κουλτούρας και την επίτευξη των εταιρικών στόχων.
- Την ενθάρρυνση των ενδιαφερόμενων μερών, ώστε να αναλάβουν πρωτοβουλίες για την προστασία του περιβάλλοντος.
- Την υιοθέτηση εταιρικής πολιτικής περιβάλλοντος, ώστε να διασφαλίζεται η λειτουργικότητα του πλαισίου ως μέσο για την επίτευξη των περιβαλλοντικών στόχων της Εταιρείας.
- Την εφαρμογή συγκριτικής αξιολόγησης μεταξύ των ακινήτων της Εταιρείας μέσω της έκδοσης ενεργειακών πιστοποιητικών
- Την αναζήτηση ευκαιριών για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας
- Την αναγνώριση των πολλαπλών ωφελειών των αειφόρων ακινήτων και της αυξημένης σημασίας τους κατά την λήψη των επενδυτικών αποφάσεων της Εταιρείας.
- Την συνεχή αύξηση των περιβαλλοντικά πιστοποιημένων ακινήτων του χαρτοφυλακίου της βάσει διεθνών προτύπων αειφορίας.

Πλαίσιο Πράσινων Ομολόγων

Η Εταιρεία έχει αναπτύξει και ακολουθεί Πλαίσιο Πράσινων Ομολόγων (Green Bond Framework) έκδοση Ιόνιος 2021, στο οποίο αναφέρεται η χρήση των αντληθέντων για τη χρηματοδότηση ή αναχρηματοδότηση έργων που εμπίπτουν στους παρακάτω τομείς:

- Πράσινα κτήρια
- Ενεργειακά αποδοτικά και βιώσιμα κτήρια
- Έργα πράσινων μεταφορών
- Έργα ανανεώσιμων πηγών ενέργειας

Το Πλαίσιο έχει αναπτυχθεί σύμφωνα με τις Αρχές Πράσινων Ομολόγων (Green Bond Principles, GBP), που συντάχθηκε από τη Διεθνή Ένωση Κεφαλαιαγοράς (International Capital Market Association, ICMA).

Περιβαλλοντικοί δείκτες

Η Εταιρεία εφαρμόζει ένα σύνολο στρατηγικών μέτρων και δράσεων για τη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος της Εταιρείας και του χαρτοφυλακίου της. Στοχεύει στη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των κτηρίων, την πρόληψη και μείωση της ρύπανσης, την ελαχιστοποίηση της χρήσης πόρων και των παραγόμενων εκπομπών και τη συνεχή ενημέρωση, εκπαίδευση και ευαισθητοποίηση των ανθρώπων και ενδιαφερόμενων μερών της για υιοθέτηση μιας περιβαλλοντικά υπεύθυνης κουλτούρας.

Τα πιστοποιημένα και υπό πιστοποίηση πράσινα κτήρια του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας παρουσιάζονται παρακάτω:

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

Πιστοποιημένα

Κτήριο	Χρήση	Επιφάνεια (τ.μ.)	Πιστοποίηση
KARELA OFFICE PARK, Παιανία, Αττική	Κτήριο γραφείων	61.672	LEED Gold
Ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο Εταιρείας	Κτήριο γραφείων	2.912	LEED Gold
NBG IT Center Γέρακας, Αττικής	IT Center	38.518	LEED Gold
SOFIA CITY TOWER, Βουλγαρία	Μεικτή χρήση	54.009	BREEAM - Very Good
Σύνολο		157.111	

Υπό πιστοποίηση

Κτήριο	Χρήση	Επιφάνεια (τ.μ.)	Πιστοποίηση
Ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο Εταιρείας (Αθήνα)	Κτήριο γραφείων	2.912	WELL Gold
EElement (Μαρούσι, Αθήνα)	Κτήριο γραφείων	13.894	LEED Platinum
Importex συγκρότημα γραφείων (Λεωφόρος Συγγρού, Αθήνα)	Κτήριο γραφείων	30.873	LEED Gold
Ξενοδοχείο MOXY (Πλατεία Ομονοίας, Αθήνα)	Ξενοδοχείο	11.370	LEED Gold
Piraeus tower (Πειραιάς)	Μεικτή χρήση	34.518	LEED Gold & WELL Gold
Landmark - office building (Λευκωσία, Κύπρος)	Κτήριο γραφείων	26.628	LEED Gold
The Wave (Λεωφόρος Συγγρού, Αθήνα)	Κτήριο γραφείων	5.924	LEED Gold
HUB 26 (Θεσσαλονίκη)	Κτήριο γραφείων	30.577	LEED Gold
Funnel (Μαρούσι, Αθήνα)	Κτήριο γραφείων	14.309	LEED Gold
Σύνολο		170.534	

Οι περιβαλλοντικοί δείκτες του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου γραφείων της Εταιρείας παρακολουθούνται έτσι ώστε να γίνονται έγκαιρα οι απαραίτητες παρεμβάσεις για τη συνεχή βελτίωσή τους. Ενδεικτικά οι δείκτες αυτοί είναι:

Κατανάλωση ενέργειας & εκπομπές CO ₂ (Score 2)		
	2021	2020
Κατανάλωση ενέργειας (kWh)	301.413,70	321.106,20
Εκπομπές CO ₂ (kg CO ₂) ¹	146.854,78	156.449,36

Κατανάλωση & εκπομπές CO ₂ εταιρικών οχημάτων (Score 1)		
	2021	2020
Συνολικά χιλιόμετρα (km)	118.999,00	61.952,00
Εκπομπές CO ₂ (kg CO ₂) ²	20.592,20	10.137,40

Κατανάλωση νερού (m ³)	
	2021
Κατανάλωση νερού (m ³)	1.357

Διαχείριση / Ανακύκλωση αποβλήτων	
	2021
Χαρτί	410kg

¹ Ο δείκτης υπολογίζεται 0,48722 kgCO₂/kWh, βάσει ΔΑΠΕΕΠ (Residual mix 2020).

² Οι εκπομπές CO₂ έχουν υπολογιστεί βάσει των εκπομπών ρύπων (gr/km) των οχημάτων της Εταιρείας.

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

S – Social: κοινωνική υπευθυνότητα

Ανθρώπινο Δυναμικό

Οι εργαζόμενοι του Ομίλου αποτελούν το βασικότερο πυλώνα για την εύρυθμη λειτουργία και ανάπτυξη του. Ο Όμιλος μεριμνά για την καλλιέργεια ενός υπεύθυνου, ασφαλούς και αξιοκρατικού εργασιακού περιβάλλοντος, χωρίς διακρίσεις..

Ο Όμιλος την 31 Δεκεμβρίου 2021 απασχολούσε 42 εργαζόμενους από τους οποίους το 62% ήταν άνδρες, ενώ το 38% ήταν γυναίκες (31 Δεκεμβρίου 2020: 40 εργαζόμενοι εκ των οποίων το 62% ήταν άνδρες και το 38% ήταν γυναίκες).

Κατανομή ανθρώπινου δυναμικού ανά φύλο και ηλικιακή κατηγορία (Όμιλος)						
	2021			2020		
	<30	30-50	51+	<30	30-50	51+
Άνδρες	1	19	6	1	17	7
Γυναίκες	-	11	5	-	10	5
Σύνολο	1	30	11	1	27	12

Προσέλκυση και διατήρηση εργαζομένων

Προτεραιότητα του Ομίλου αποτελεί η προσέλκυση και διατήρηση ικανών στελεχών, καθώς και η εδραίωση ενός περιβάλλοντος που προσφέρει ίσες ευκαιρίες σε όλους τους εργαζόμενους. Ο Όμιλος εφαρμόζει διαδικασίες με αμερόληπτα κριτήρια σε θέματα προσλήψεων, αμοιβών, προαγωγών και εκπαιδεύσεων, χωρίς οποιαδήποτε μορφή διακρίσεων σχετικά με το φύλο, την εθνικότητα, την ηλικία, την οικογενειακή κατάσταση και άλλα χαρακτηριστικά.

Εκπαίδευση και ανάπτυξη

Η Εταιρεία δίνει έμφαση στην ανάπτυξη και εξέλιξη του ανθρώπινου δυναμικού της, μέσω εκπαιδευτικών δράσεων και προγραμμάτων που αναπτύσσουν τις επαγγελματικές και προσωπικές τους δεξιότητες. Ενδεικτικά θέματα εκπαιδεύσεων που πραγματοποιήθηκαν κατά το 2021 αποτελούν θέματα εταιρικής διακυβέρνησης, διεθνή λογιστικά πρότυπα, αγορά ακινήτων και εκτιμήσεις ακινήτων επένδυσης.

Υγεία και ασφάλεια στην εργασία

Η παροχή ενός εργασιακού περιβάλλοντος, το οποίο προστατεύει την υγεία, παρέχει ασφάλεια, και ενισχύει την ευημερία των ανθρώπων της αποτελεί προτεραιότητα για τον Όμιλο. Σε αυτό το πλαίσιο, ο Όμιλος συμμορφώνεται με την υφιστάμενη νομοθεσία για την Υγεία και Ασφάλεια στην εργασία ενώ παράλληλα ακολουθεί και βέλτιστες διεθνείς πρακτικές. Ενδεικτικά ο Όμιλος δεσμεύεται και διακηρύττει την αρχή της πρόληψης έναντι ατυχημάτων στην εργασία ή επαγγελματικών ασθενειών, είτε έναντι και περιπτώσεων βίας και παρενόχλησης στο χώρο εργασίας.

Ο Όμιλος λαμβάνει μέτρα προστασίας των εργαζομένων του, εξασφαλίζει τη συντήρηση και την παρακολούθηση της ασφαλούς λειτουργίας των εταιρικών εγκαταστάσεων και αναπτύσσει διαδικασίες, και πολιτική Υγείας και Ασφάλειας. Επιπλέον καταγράφει και παρακολουθεί σχετικούς δείκτες επίδοσης όπως οι ακόλουθοι:

Δείκτες υγείας και ασφάλειας		
	2020	2021
Πλήθος συμβάντων (LTI) εργαζομένων	-	-
Δείκτης συχνότητας συμβάντων (LTIFR)	-	-
Δείκτης σοβαρότητας ατυχημάτων (SR)	-	-

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

Εταιρική πολιτική WELL

Με γνώμονα την έμφαση του Ομίλου στην υγεία, ασφάλεια και ευημερία των εργαζομένων, έχει αναπτύξει στοχευμένη πολιτική ασφαλούς εργασίας στο ιδιοχρησιμοποιούμενο κτήριο γραφείων της Εταιρείας. Η πολιτική αυτή αντικατοπτρίζει την ολιστική προσέγγιση της Εταιρείας στο συγκεκριμένο άξονα, σύμφωνα με το διεθνές πρότυπο WELL. Το πρότυπο WELL (WELL Building Standard) είναι μια πιστοποίηση κτηρίων η οποία έχει ως επίκεντρο τον άνθρωπο μέσα στο κτηριακό περιβάλλον, και συγκεντρώνει πρακτικές που προάγουν την άνεση και την ευεξία βελτιώνοντας παράλληλα την ποιότητα ζωής του ανθρώπου μέσα στα κτήρια.

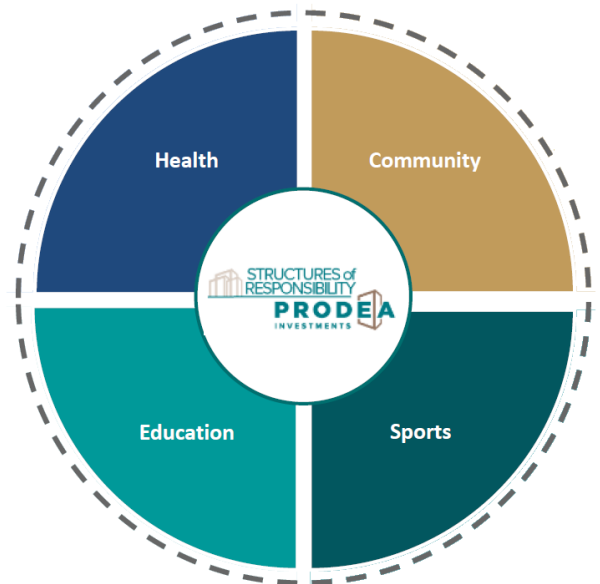
Κοινωνικές δράσεις

Η Εταιρεία συνεχίζει σταθερά να στηρίζει την ευρύτερη κοινωνία, καθώς και τις τοπικές κοινωνίες στις οποίες δραστηριοποιείται, μέσω μιας σειράς δράσεων και πρωτοβουλιών που συμβάλλουν στην κοινωνική ανάπτυξη και ευημερία. Η κοινωνική ευαισθητοποίηση δεν αποτελεί απλώς κομμάτι της εταιρικής στρατηγικής της Εταιρείας, αλλά είναι σημαντικό μέρος της εταιρικής της κουλτούρας.

Πρόγραμμα «Δομές Ευθύνης»

Τα τελευταία έξι χρόνια, η Εταιρεία έχει αναπτύξει το Πρόγραμμα Εταιρικής Υπευθυνότητας με τίτλο «Δομές Ευθύνης», το οποίο αποτελεί ένα συνεχώς εξελισσόμενο σχέδιο κοινωνικών δράσεων και παρεμβάσεων. Το πρόγραμμα στοχεύει στη βελτίωση των υποδομών και τη λειτουργική αναβάθμιση σημαντικών κοινωνικών δομών, χρησιμοποιώντας την εμπειρία και την τεχνογνωσία των στελεχών της Εταιρείας, με στόχο την ουσιαστική κοινωνική συμβολή και την αντιμετώπιση καιρίων κοινωνικών προβλημάτων, σε συνεργασία με καταξιωμένους φορείς σε εθνικό και τοπικό επίπεδο.

Το πρόγραμμα ενσωματώνει τέσσερις κύριους πυλώνες δράσης, όπως παρουσιάζονται στο διπλανό σχήμα.



ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (Δ.Λ.Π. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 35 της Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

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

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων επιλεκτικών πωλήσεων αν οι συνθήκες της αγοράς είναι οι κατάλληλες. Η Εταιρεία συνεχίζει το επενδυτικό της πρόγραμμα με βασική στρατηγική της να είναι η αλλαγή τόσο της σύνθεσης του επενδυτικού χαρτοφυλακίου όσο και των ποιοτικών χαρακτηριστικών των ακινήτων.

Από πλευράς ποιοτικών χαρακτηριστικών, η Εταιρεία λαμβάνει πιο εμφατικά υπόψιν παραμέτρους που αποτελούν πυλώνες της ανάπτυξης της Εταιρείας, όπως η επένδυση σε βιοκλιματικά κτήρια γραφείων που υιοθετούν τις αρχές της Αειφορίας (Environment - Society - Governance, «ESG») και λαμβάνοντας υπόψιν πρακτικές για τη διασφάλιση της υγείας και ευεξίας των χρηστών με σύγχρονο ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό που πληροί τις πιο σύγχρονες προδιαγραφές στον τομέα της υγειονομικής ασφάλειας. Ακίνητα με αντίστοιχες προδιαγραφές δεν υπάρχουν έτοιμα στην αγορά οπότε η Εταιρεία είτε αναπτύσσει η ίδια τα ακίνητα (ενδεικτικά το βιοκλιματικό κτήριο γραφείων Element επί της οδού Φραγκοκκλησιάς στο Μαρούσι), είτε συνεργάζεται με developers μέσω συμμετοχής σε κοινοπραξίες ή με την σύναψη προσυμφώνων για την απόκτηση ακινήτων αφού έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία θα ενταχθεί εντός του 2022 στο σύστημα έρευνας και αξιολόγησης του ιδρύματος Global Real Estate Sustainability Benchmark («GRESB»), το οποίο στοχεύει στην ενίσχυση των αξιών μέσω της αξιολόγησης και της προώθησης των πρακτικών αειφορίας.

Από πλευράς σύνθεσης του χαρτοφυλακίου, η Εταιρεία εστιάζει σε νέους κλάδους, όπως είναι οι εμπορικές αποθήκες (logistics), ένας στρατηγικός κλάδος ανάπτυξης της χώρας μας λαμβανομένης υπόψιν της κομβικής γεωγραφικής θέσης της. Στρατηγική της Εταιρείας είναι η απόκτηση εμπορικών αποθηκών σύγχρονων προδιαγραφών, οι οποίες, όπως και στην περίπτωση των γραφείων, ανωτέρω, δεν είναι άμεσα διαθέσιμες και απαιτείται χρόνος για την ωρίμανσή τους, ο οποίος κυμαίνεται μεταξύ εννέα και δώδεκα μηνών. Επίσης η Εταιρεία εξετάζει την επιλεκτική τοποθέτησή της στον χώρο της ανάπτυξης οικιστικών ακινήτων.

Αναφορικά με τις επενδύσεις στον ξενοδοχειακό κλάδο, η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον χώρο του πολυτελών resorts σε Ελλάδα και Κύπρο μέσω της συμμετοχής της στην «MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited» (η οποία αποτελεί το κοινό επενδυτικό όχημα της Εταιρείας, της Invel Real Estate και του κυπριακού ομίλου εταιρειών YODA Group) και με απευθείας επιλεκτικές επενδύσεις στις υπόλοιπες κατηγορίες ξενοδοχειακών μονάδων στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Η Διοίκηση επιδιώκει τη μεγιστοποίηση της απόδοσης των επενδύσεων της Εταιρείας και του Ομίλου μέσα από ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου και δημιουργία υπεραξίας. Στο πλαίσιο αυτό εντάσσεται η προαναφερθείσα προσπάθεια βελτιστοποίησης της σύνθεσης του χαρτοφυλακίου (συμπεριλαμβανομένων πωλήσεων ώριμων ή μη στρατηγικών ακινήτων), η απόκτηση και / ή ανάπτυξη σύγχρονων κτηρίων, η αλλαγή χρήσης και / ή ανακαίνιση ώριμων ακινήτων, η εκμίσθωση κενών χώρων κ.λπ. Αυτές οι ενέργειες απαιτούν ένα διάστημα ωρίμανσης, με τα συνεπαγόμενα έξοδα (σχετιζόμενα με ακίνητα και χρηματοοικονομικά), προκειμένου να αποδώσουν νέα έσοδα στον Όμιλο. Ήδη τα πρώτα έργα ανάπτυξης έχουν ολοκληρωθεί και σταδιακά ολοκληρώνονται και άλλα με αποτέλεσμα την αύξηση των εσόδων από μισθώματα και τη βελτίωση της κερδοφορίας στις επόμενες χρήσεις.

Τέλος, σε σχέση με την τρέχουσα γεωπολιτική κατάσταση και την ενεργειακή κρίση, η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων.

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

ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Εισαγωγή

Σύμφωνα με το αρ. 152 του Ν. 4548/2018, το άρθρο 18 του Ν. 4706/2020 καθώς και την Επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με αρ. πρωτ. 428/ 21/02/2022 προς τις εταιρείες με κινητές αξίες εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών και τις σχετικές Ερωτήσεις και Απαντήσεις αναφορικά με τις διατάξεις των άρθρων 1-24 του Ν. 4706/2020 για την εταιρική διακυβέρνηση, καθώς και τις Οδηγίες (Μέρος Ε΄) του ΕΚΕΔ., η Εταιρεία έχει συμπεριλάβει ως ειδικό τμήμα της ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, τη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας περιλαμβάνει τις ακόλουθες ενότητες:

- A. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης στον οποίο υπόκειται η Εταιρεία και αποκλίσεις από Ειδικές Πρακτικές του,
- B. Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης, που εφαρμόζονται πέρα από τις απαιτήσεις της κείμενης νομοθεσίας,
- Γ. Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου και Λοιπών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων,
- Δ. Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και Διαχείρισης Κινδύνων σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων,
- Ε. Πολιτική Καταλληλότητας και Πολιτική πολυμορφίας όσον αφορά τη σύνθεση των διαχειριστικών, διοικητικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας
- ΣΤ. Πολιτικές που διασφαλίζουν επαρκή πληροφόρηση για όλες τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.
- Z. Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης (ESG)

Σημειώνεται ότι τα λοιπά πληροφοριακά στοιχεία που απαιτούνται από το άρθρο 4 παρ. 7 και 8 του Ν. 3556/2007 και το άρθρο 10 παρ. 1 της Ευρωπαϊκής Οδηγίας 2004/25/ΕΚ περιλαμβάνονται στην Επεξηγηματική Έκθεση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, που αποτελεί ειδικό τμήμα της ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

A. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας – Αποκλίσεις από Ειδικές Πρακτικές του

I. Η Εταιρεία έχει καθορισμένο πλαίσιο Εταιρικής Διακυβέρνησης που είναι εναρμονισμένο με την ελληνική νομοθεσία και τις αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και στο οποίο έχουν ενσωματωθεί αναγνωρισμένες πρακτικές, με στόχο τη διαφάνεια και την υπεύθυνη λειτουργία της Εταιρείας και του Ομίλου της σε όλους τους τομείς δραστηριότητάς της. Μέσω της εταιρικής δομής και διακυβέρνησής της, η Εταιρεία επιδιώκει την ενίσχυση του διαλόγου με τους επενδυτές της με απώτερο σκοπό την μεγιστοποίηση της μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους της.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει αναγνωρισθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ως φορέας εγνωσμένου κύρους, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4706/2020 και το άρθρο 4 της Απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Απόφαση 2/905/3-3-2021 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς).

Ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης (εφεξής ο «ΕΚΕΔ») είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας www.prodea.gr, ενότητα: Η Εταιρεία / Εταιρική Διακυβέρνηση / Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης ([Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης](#)).

Η Εταιρεία κατά τη διάρκεια της χρήσης του 2021, εντός της οποίας τέθηκαν σε ισχύ οι διατάξεις των άρθρων 1-24 του Ν. 4706/2020, συμμορφώθηκε πλήρως με το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο σχετικά με την εταιρική διακυβέρνηση εταιρειών με αξίες εισηγμένες σε χρηματιστηριακή αγορά.

II. Λαμβανομένου υπόψη ότι ο αναθεωρημένος ΕΚΕΔ τέθηκε σε ισχύ από την έναρξη ισχύος των άρθρων 1 έως 24 του Ν. 4706/2020, ήτοι τον Ιούλιο 2021 και η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης συντάχθηκε μετά την πρώτη εφαρμογή του, η Εταιρεία αποκλίνει ή δεν εφαρμόζει στο σύνολό τους ορισμένες «Ειδικές Πρακτικές» του, όπως αναφέρονται και αιτιολογούνται με σαφή και συγκεκριμένο τρόπο κατωτέρω, σύμφωνα με την αρχή «Συμμόρφωση ή Εξήγηση» (“Comply or Explain”).

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

Ειδική Πρακτική ΕΚΕΔ	Αιτιολόγηση της απόκλισης
ΜΕΡΟΣ Α΄	
<p>1.17 Στην αρχή κάθε ημερολογιακού έτους, το Διοικητικό Συμβούλιο υιοθετεί ένα ημερολόγιο συνεδριάσεων και ένα ετήσιο πρόγραμμα δράσης, το οποίο αναθεωρείται ανάλογα με τις εξελίξεις και τις ανάγκες της εταιρείας, προκειμένου να διασφαλίζει τη σωστή, πλήρη και έγκαιρη εκπλήρωση των καθηκόντων του, καθώς και την εξέταση όλων των θεμάτων, επί των οποίων λαμβάνει αποφάσεις.</p>	<p>Η σύγκληση και συνεδρίαση του Δ.Σ. όταν το επιβάλλουν οι ανάγκες της Εταιρείας ή ο νόμος, είναι ευχερής, οπότε διασφαλίζεται η προσήκουσα και έγκαιρη εκπλήρωση των καθηκόντων του Δ.Σ. και η ορθή και πλήρης ενημέρωσή του για τη λειτουργία της Εταιρείας, χωρίς την ύπαρξη προκαθορισμένου προγράμματος δράσεως. Σε κάθε περίπτωση αναφέρεται ότι η Εταιρεία είναι σε στάδιο διαμόρφωσης ετήσιου ημερολογίου συνεδριάσεων, καθώς και ετήσιου προγράμματος δράσης.</p>
<p>2.3.12 και 2.4.11 Η θητεία των μελών της επιτροπής αποδοχών και υποψηφιοτήτων συμπίπτει με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου, με δυνατότητα ανανέωσής της. Σε κάθε περίπτωση η θητεία τους στην επιτροπή δεν θα υπερβαίνει τα εννιά (9) χρόνια συνολικά.</p>	<p>Σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, η θητεία των μελών της συμπίπτει με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου. Περαιτέρω η πλειοψηφία των μελών της Επιτροπής και ειδικότερα τα τρία από τα τέσσερα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων είναι ανεξάρτητα, για τα οποία ισχύει με βάση τις προβλέψεις του άρθρου 9 παρ. 2 περ. γα, ο χρονικός περιορισμός της θητείας τους στα εννιά (9) συνολικά χρόνια.</p>
<p>2.4.14 Οι συμβάσεις των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου προβλέπουν ότι το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να απαιτήσει την επιστροφή όλου ή μέρους του bonus που έχει απονεμηθεί, λόγω παράβασης συμβατικών όρων ή ανακριβών οικονομικών καταστάσεων προηγούμενων χρήσεων ή γενικώς βάσει εσφαλμένων χρηματοοικονομικών στοιχείων, που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό του bonus αυτού.</p>	<p>Οι συμβάσεις των εκτελεστικών μελών του Δ.Σ. έχουν συναφθεί πριν την υιοθέτηση του ΕΚΕΔ από την Εταιρεία. Ωστόσο η Εταιρεία έχει σε ισχύ Πολιτική Αποδοχών, στο πεδίο εφαρμογής της οποίας υπάγονται τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και στην οποία περιλαμβάνεται η εξής πρόβλεψη στην Παράγραφο 3.14: «Κάθε πρόσθετη ή έκτακτη αμοιβή επιστρέφεται, εφόσον μετά την καταβολή της αποδειχθεί ότι η αμειβόμενη επίδοση προέκυψε από ενέργειες αθέμιτες ή μη συνεπείς με την εφαρμογή της παρούσας Πολιτικής Αποδοχών». Συνεπώς, η συγκεκριμένη Ειδική Πρακτική καλύπτεται από την ως άνω πρόβλεψη της Πολιτικής Αποδοχών.</p>
<p>3.3.16 Το Διοικητικό Συμβούλιο συμπεριλαμβάνει στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης συνοπτική περιγραφή της διαδικασίας ατομικής και συλλογικής αξιολόγησής του, των επιτροπών, καθώς και περίληψη των τυχόν ευρημάτων και των διορθωτικών ενεργειών.</p>	<p>Η εν λόγω διαδικασία αξιολόγησης δρομολογείται και πρόκειται να ολοκληρωθεί εντός της χρήσης 2022. Η προηγούμενη αξιολόγηση του Δ.Σ. και των Επιτροπών του είχε διενεργηθεί το έτος 2018.</p>
ΜΕΡΟΣ Β΄	
<p>5.3 Η βιωσιμότητα καθορίζεται από τον αντίκτυπο των δραστηριοτήτων της εταιρείας στο περιβάλλον και την ευρύτερη κοινότητα και μετράται με βάση τους μη χρηματοοικονομικούς παράγοντες που αφορούν το περιβάλλον, την κοινωνική ευθύνη και τη διακυβέρνηση (Environmental, Social, Governance «ESG») που είναι οικονομικά σημαντικοί (ουσιαστικοί) για την εταιρεία και τα συλλογικά συμφέροντα των</p>	<p>Η Εταιρεία δίνει μεγάλη σημασία στην ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της με τρόπο που να παράγουν αξία για το περιβάλλον, την κοινωνία και τους εργαζομένους, προμηθευτές και λοιπούς συνεργάτες της, έχοντας υιοθετήσει βέλτιστες πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης που θα διασφαλίζουν την βιώσιμη ανάπτυξή της. Περισσότερες πληροφορίες θα παρασχεθούν εντός του αναλυτικού Απολογισμού</p>

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

<p>βασικών ενδιαφερομένων μερών, όπως εργαζομένων, πελατών, προμηθευτών, τοπικών κοινοτήτων και άλλων σημαντικών φορέων.</p>	<p>Βιώσιμης Ανάπτυξης που θα δημοσιευθεί για τη χρήση 2021, εντός του έτους 2022.</p>
<p>5.6 Η εταιρεία υιοθετεί και εφαρμόζει πολιτική για θέματα ESG και βιώσιμης ανάπτυξης (Πολιτική Βιωσιμότητας).</p>	<p>Η Εταιρεία έχει καταρτίσει σχέδια πολιτικών για θέματα ESG και βιώσιμης ανάπτυξης (Πολιτική Βιωσιμότητας) καθώς και για θέματα Περιβάλλοντος, Υγείας & Ασφάλειας, οι οποίες, αφού επισκοπηθούν από τη Διοίκηση, πρόκειται να εγκριθούν και να τεθούν σε ισχύ εντός του 2022.</p>
<p>5.7 Το Διοικητικό Συμβούλιο, στο πλαίσιο της πολιτικής βιωσιμότητας και, εφόσον δεν έχει υιοθετήσει τέτοια, στο πλαίσιο της στρατηγικής του, προσδιορίζει στην ετήσια έκθεση τα μη χρηματοοικονομικά θέματα που αφορούν τη μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα της εταιρείας και είναι ουσιώδη για την επιχείρηση, τους μετόχους και τα ενδιαφερόμενα μέρη, καθώς και πώς η εταιρεία τα αντιμετωπίζει</p>	<p>Στην ετήσια έκθεση για τα μη χρηματοοικονομικά θέματα που αφορούν τη μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα της Εταιρείας αναφέρονται κρίσιμα για την επιχείρηση, τους μετόχους και τα ενδιαφερόμενα μέρη θέματα, καθώς και η διαχείρισή τους από την Εταιρεία. Στον αναλυτικό Απολογισμό Βιώσιμης Ανάπτυξης που θα δημοσιευθεί για τη χρήση 2021 θα περιγράφεται το πλαίσιο ενδιαφερομένων μερών, συνοδευόμενο από τα ουσιώδη για τα μέρη αυτά θέματα.</p>
<p>5.8 Το Διοικητικό Συμβούλιο περιγράφει στην ετήσια έκθεση με ποιο τρόπο έχουν ληφθεί υπόψη τα συμφέροντα των σημαντικών ενδιαφερομένων μερών στις συζητήσεις και τη λήψη αποφάσεων στο Διοικητικό Συμβούλιο.</p>	<p>Το Διοικητικό Συμβούλιο λαμβάνει υπόψη του τα συμφέροντα των σημαντικών ενδιαφερομένων μερών στις συζητήσεις του και τη λήψη των αποφάσεών του. Για παράδειγμα, μέσω της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου αξιολογείται η επιλεξιμότητα των έργων ως προς τη συμμόρφωση τους με τις Αρχές των Πράσινων Ομολόγων (Green Bond Principles) της International Capital Market Association (ICMA) και τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών (United Nations Sustainable Development Goals) προς προάσπιση των συμφερόντων των Επενδυτών της Εταιρείας.</p>
<p>5.9 Το Διοικητικό Συμβούλιο δεσμεύει και παρακολουθεί την εκτελεστική διοίκηση για θέματα που αφορούν νέες τεχνολογίες και περιβαλλοντικά θέματα.</p>	<p>Η Εταιρεία έχει καταρτίσει σχέδιο πολιτικών για τα περιβαλλοντικά θέματα, οι οποίες, αφού επισκοπηθούν από τη Διοίκηση, πρόκειται να εγκριθούν και να τεθούν σε ισχύ εντός του 2022.</p>
<p>5.10 Οι δημοσιεύσεις σχετικά με τη διαχείριση και την επίδοση των εταιρειών σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης (ESG) είναι διαθέσιμες στους μετόχους και στα ενδιαφερόμενα μέρη. Η εταιρεία μπορεί να επιλέξει να ενεργήσει αυτές τις δημοσιεύσεις μέσω: (α) αυτόνομης έκθεσης / απολογισμού βιώσιμης ανάπτυξης, (β) των χρηματοοικονομικών της εκθέσεων, με την ενσωμάτωση αναφορών στα ουσιαστικά θέματα ESG, ή (γ) ενοποιημένου απολογισμού (integrated report), που προσδιορίζει πώς μια εταιρεία δημιουργεί αξία μέσω της στρατηγικής, της εταιρικής διακυβέρνησης και της επίδοσής της.</p>	<p>Η Εταιρεία εντός της ετήσιας έκθεσης μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης αναφέρει πληροφορίες για τα θέματα βιώσιμης ανάπτυξης. Στον Απολογισμό Βιώσιμης Ανάπτυξης που θα δημοσιεύσει για την χρήση 2021, θα αναλύονται περαιτέρω η διαχείριση και επίδοση της Εταιρείας σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης.</p>
<p>ΜΕΡΟΣ Δ΄</p>	
<p>9.1 Το Διοικητικό Συμβούλιο μεριμνά ώστε να προσδιορίζονται τα σημαντικά για την εταιρεία ενδιαφερόμενα μέρη, ανάλογα με τα</p>	<p>Το Διοικητικό Συμβούλιο μέσω της εκτελεστικής Διοίκησης της Εταιρείας έχει αναγνωρίσει τα σημαντικά ενδιαφερόμενα μέρη της, καθώς και τα</p>

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

χαρακτηριστικά και τη στρατηγική της, καθώς και να κατανοούνται τα συλλογικά τους συμφέροντα και με ποιο τρόπο αυτά αλληλεπιδρούν με τη στρατηγική της.	κύρια χαρακτηριστικά τους, τα οποία λαμβάνει υπόψη κατά τον σχεδιασμό της στρατηγικής της Εταιρείας. Στον αναλυτικό Απολογισμό Βιώσιμης Ανάπτυξης που θα δημοσιευθεί για τη χρήση 2021 θα περιγράφεται το πλαίσιο ενδιαφερομένων μερών, συνοδευόμενο από τα σημαντικά για αυτά θέματα και τα σχετικά κανάλια επικοινωνίας με κάθε κατηγορία ενδιαφερομένων μερών.
---	---

B. Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία εντός του πλαισίου εφαρμογής ενός δομημένου και επαρκούς συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης, υιοθετεί πρακτικές που εξασφαλίζουν χρηστή εταιρική διακυβέρνηση, δομές και πολιτικές και διαδικασίες που δημιουργούν πρότυπα επαγγελματικής συμπεριφοράς και επιχειρησιακής ηθικής και συντελούν στην εύρυθμη λειτουργία της αγοράς και στη θεμελίωση της εμπιστοσύνης των Μετόχων, των εργαζομένων, των πελατών και συνεργατών της.

Ειδικότερα η Εταιρεία, στο πλαίσιο της επιχειρηματικής της λειτουργίας έχει συστήσει τις παρακάτω Επιτροπές, οι οποίες αποτελούν πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης, επιπλέον των προβλεπόμενων από το ήδη υφιστάμενο νομικό πλαίσιο.

B.I. Επιτροπή Προμηθειών

Η Επιτροπή Προμηθειών έχει συσταθεί με απόφαση του Δ.Σ. και αποτελείται από 3 μέλη:

- τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας, και
- 2 μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. της Εταιρείας.

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της, αξιολογεί και εγκρίνει την επιχειρηματική σκοπιμότητα υλοποίησης καθώς και τη δαπάνη προμηθειών που υπερβαίνουν τα εγκριτικά όρια που έχουν ανατεθεί στον Διευθύνοντα Σύμβουλο και στον Γενικό Διευθυντή Οικονομικών και Εργασιών από το Δ.Σ..

Η σύνθεση της Επιτροπής Προμηθειών, ως αυτή ορίστηκε με την από 08.06.2021 απόφαση του Δ.Σ., είναι η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ.
Σπυρίδων Μακριδάκης του Γεωργίου	Πρόεδρος	Αντιπρόεδρος Α', Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Μέλος	Αντιπρόεδρος Β' και Διευθύνων Σύμβουλος (εκτελεστικό μέλος)
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

B.II. Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου

Η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου συστάθηκε με απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας και λειτουργεί βάσει του Κανονισμού Λειτουργίας της ο οποίος εγκρίθηκε από το Δ.Σ.

Η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου απαρτίζεται από τον Πρόεδρο και δύο έως τέσσερα μέλη και κατ' ελάχιστον από τον Επικεφαλής Οικονομικών & Εργασιών, τον Επικεφαλής Επενδύσεων και ένα στέλεχος της Τεχνικής Διεύθυνσης με εξειδίκευση σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης ενώ μπορούν να συμμετέχουν επιπρόσθετα ένα στέλεχος από την Οικονομική Διεύθυνση και ένα στέλεχος από την Τεχνική Διεύθυνση. Η σύνθεση της Επιτροπής και ο Γραμματέας ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Ο Πρόεδρος της Επιτροπής είναι ο εκάστοτε επικεφαλής Οικονομικών & Εργασιών της Εταιρείας.

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

Τα πρόσωπα που κατέχουν τις ανωτέρω θέσεις στην Εταιρεία κατά την Ημερομηνία σύνταξης της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης και επομένως απαρτίζουν την Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου είναι τα ακόλουθα:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα
Θηρεσία Μεσσάρη	Επικεφαλής Οικονομικών & Εργασιών, Πρόεδρος
Αθανάσιος Καραγιάννης	Επικεφαλής Επενδύσεων, Μέλος
Νικόλαος Γκόνης	Μηχανικός με εξειδίκευση σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης, Μέλος και Γραμματέας της Επιτροπής
Ανδρέας Βαρσαμάκης	Στέλεχος του Τμήματος Εταιρικών Ανακοινώσεων, Οικονομικής Ανάλυσης και Διαχείρισης Διαθεσίμων, Μέλος
Δημήτριος Γεωργιόπουλος	Τεχνικός Διευθυντής, Μέλος

Οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου είναι οι ακόλουθες:

- Αξιολογεί τη χρήση των προσόδων (κεφαλαίων) (Use of Proceeds) που θα συγκεντρώνονται από τις εκδόσεις των πράσινων ομολόγων της Εταιρείας, προκειμένου να διασφαλίζεται ότι διοχετεύονται σε έργα που πληρούν τα κριτήρια του Green Bond Framework (Eligible Green Projects ή επιλέξιμα πράσινα έργα) και συνάδουν με τις Αρχές των Πράσινων Ομολόγων (Green Bond Principles) της International Capital Market Association (ICMA), τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών (United Nations Sustainable Development Goals), τις εσωτερικές πολιτικές και διαδικασίες της Εταιρείας και συμμορφώνονται με το εκάστοτε ισχύον κανονιστικό πλαίσιο.
- Παρακολουθεί και συντονίζει:
 - i. την τήρηση του Μητρώου Επιλέξιμων Πράσινων Έργων (Eligible Green Register),
 - ii. τη διαδικασία διαχείρισης των προσόδων (Management of Proceeds) βάσει του Green Bond Framework.
 - iii. τη σύνταξη και δημοσιοποίηση του Απολογισμού Πράσινου Ομολόγου προς τους Επενδυτές (Green Bond Investor Report), αναφορικά με τον τρόπο με τον οποίο χρησιμοποιούνται τα κεφάλαια από τα πράσινα ομόλογα (allocation), αλλά και τους δείκτες περιβαλλοντικού και ενεργειακού αντίκτυπου (impact) την πορεία έκδοσης των πράσινων ομολόγων της Εταιρείας και την υποστήριξη των διαδικασιών ενημέρωσης των επενδυτών, σε συνεργασία με τους συμβούλους και παρόχους διασφάλισης των εκδόσεων πράσινων ομολόγων και τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.
- Διασφαλίζει την τήρηση των διαδικασιών που ορίζονται στο Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου. Παρακολουθεί τις εξελίξεις στην αγορά των πράσινων ομολόγων και μεριμνά για την επικαιροποίηση, όποτε απαιτείται και κρίνεται σκόπιμο, του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου. Η Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον μία φορά το τρίμηνο και, εφόσον οι συνθήκες το απαιτούν πιο συχνά, ειδικά σε περιόδους έκδοσης του Απολογισμού Πράσινου Ομολόγου προς τους Επενδυτές (Green Bond Investor Report) και προετοιμασίας για την έκδοση πράσινων ομολόγων της Εταιρείας.

Γ. Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου και Λοιπών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων

Γ.1 Σύνθεση και Λειτουργία της Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, η Γενική Συνέλευση είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας, συγκαλούμενο από το Διοικητικό Συμβούλιο και δικαιούμενο να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά στην Εταιρεία, στο οποίο δικαιούνται να συμμετέχουν οι μέτοχοι, είτε αυτοπροσώπως είτε δια νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, σύμφωνα με την εκάστοτε προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία. Κατά τις συνεδριάσεις της Γενικής Συνέλευσης, προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου. Ένας ή δύο από τους παρόντες μετόχους ή αντιπροσώπους μετόχων που ορίζει ο Πρόεδρος εκτελούν χρέη προσωρινών γραμματέων. Στη Γενική Συνέλευση μπορούν να συμμετέχουν οι μέτοχοι ή κάποιιοι από αυτούς από απόσταση με οπτικοακουστικά ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα, εφόσον τούτο αποφασίσει το Διοικητικό Συμβούλιο που τη συγκαλεί. Το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται κατά την κρίση του να αποφασίσει ότι η Γενική Συνέλευση δεν θα συνέλθει σε κάποιο τόπο, αλλά θα συνεδριάσει εξ ολοκλήρου με συμμετοχή των μετόχων και των λοιπών δικαιούμενων εκ του νόμου να παρίστανται σε αυτή από απόσταση με τα ηλεκτρονικά μέσα που προβλέπονται στο άρθρο 125 του Ν. 4548/2018. Το Διοικητικό Συμβούλιο ορίζει τις λεπτομέρειες για την πραγματοποίηση των ανωτέρω, συμμορφούμενο με τις κείμενες διατάξεις και λαμβάνοντας

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

επαρκή μέτρα ώστε να διασφαλίζονται τα προβλεπόμενα στο άρθρο 125 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 ή σε τυχόν διάδοχη διάταξη που θα ρυθμίζει το ίδιο ζήτημα.

Γ.ΙΙ Σύνθεση και Λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, αυτή διοικείται από Δ.Σ. αποτελούμενο από επτά (7) έως έντεκα (11) μέλη, εκλεγμένα από την Τακτική Γενική Συνέλευση, η οποία καθορίζει επίσης τη διάρκεια της θητείας τους.

Η σύνθεση του Δ.Σ. της Εταιρείας είναι σύμφωνη με τις προβλέψεις του άρθρου 5 παρ. 2 του Ν. 4706/2020. Ειδικότερα με την από 08.06.2021 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας εξελέγη δεκαμελές Διοικητικό Συμβούλιο με 3ετη θητεία, η οποία λήγει την 07.06.2024 και δύναται να παραταθεί μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική συνέλευση των Μετόχων που θα συγκληθεί μετά το τέλος της θητείας του. Από τα δέκα μέλη του Δ.Σ., τέσσερα (4) είναι εκτελεστικά και έξι (6) μη εκτελεστικά, τρία (3) εκ των οποίων είναι ανεξάρτητα. Στο Δ.Σ. της Εταιρείας μετέχουν 2 γυναίκες, ήτοι ποσοστό που δεν υπολείπεται του 25% του συνόλου των μελών του, σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1β του ν. 4706/2020.

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη πληρούν τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν.3016/2002, και του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, από την εκλογή τους έως την κατάρτιση της παρούσας Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι η ως άνω σύνθεση του Δ.Σ. εναρμονίζεται με τα οριζόμενα στην Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Δ.Σ., η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 3 του ν. 4706/2020 και τις κατευθυντήριες γραμμές της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Εγκύκλιος αρ. 60/18.9.2020), εγκρίθηκε με την από 18.05.2021 απόφαση του Δ.Σ. καθώς και με την από 08.06.2021 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, και είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (https://prodea.gr/cms/uploads/2021/06/376-2703-2021_05_18_gr.pdf). Με την επιφύλαξη ορισμένων αποφάσεων που από το νόμο ή το Καταστατικό μπορούν να ληφθούν μόνο από την Γενική Συνέλευση, όλες οι άλλες εταιρικές αποφάσεις μπορούν να ληφθούν από το Δ.Σ.. Το Δ.Σ. μπορεί να αναθέσει ορισμένες από τις αρμοδιότητές του σε ένα ή περισσότερα μέλη του Δ.Σ., στους εργαζομένους της Εταιρείας ή σε τρίτα μέρη.

Το υφιστάμενο Δ.Σ. συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του στις 08.06.2021, οπότε και καθορίστηκε η εκπροσώπηση της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 87 του ν. 4548/2018 και το άρθρο 10 παρ. 3 του καταστατικού της Εταιρείας.

Η σύνθεσή του έχει ως εξής:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ./ Ιδιότητα Μέλους
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Πρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος
Σπυρίδων Μακρινδάκης του Γεωργίου	Αντιπρόεδρος Α', Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Αντιπρόεδρος Β' και Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου	Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών, Εκτελεστικό Μέλος
Νικόλαος Ιατρού του Μιχαήλ	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου	Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννης Κυριακόπουλος του Πολυζώη	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Κουντούρης του Ευαγγέλου	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γαρυφαλλιά Σπυριούνη του Βασιλείου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Το Δ.Σ. έχει εκλέξει από τα μέλη του τον Πρόεδρο, δύο Αντιπροέδρους και ένα Διευθύνοντα Σύμβουλο.

Σε περίπτωση απουσίας ή κωλύματος του Εκτελεστικού Προέδρου, τα μη εκτελεστικά καθήκοντα του Προέδρου, όπως προκύπτουν από το νόμο ή το καταστατικό, ασκούνται από τον Αντιπρόεδρο Α' και Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, ενώ τα εκτελεστικά καθήκοντα του Προέδρου ασκούνται από τον Αντιπρόεδρο Β' και Διευθύνοντα Σύμβουλο - Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

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

Η λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου διέπεται από τον Κανονισμό Λειτουργίας του.

Γ. ΙΙΙ. Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 18 του Ν. 4706/2020 κατωτέρω παρατίθενται τα βιογραφικά των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου (στα οποία συμπεριλαμβάνονται τα ανώτατα διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας, CFO & COO και CIO), καθώς και οι κύριες εξωτερικές επαγγελματικές τους δεσμεύσεις (συμπεριλαμβανομένων σημαντικών μη εκτελεστικών δεσμεύσεων σε εταιρείες και μη κερδοσκοπικά ιδρύματα):

- 1. Ο κ. Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου** είναι ο ιδρυτής και Διευθύνων Σύμβουλος της Invel Real Estate, μιας εταιρείας επενδύσεων που ιδρύθηκε τον Μάρτιο του 2013 με σκοπό την αξιοποίηση ευκαιριών στις ευρωπαϊκές αγορές ακινήτων, προσφέροντας στους επενδυτές τη δυνατότητα συν-επενδύσεων σε επιλεγμένες επενδυτικές ευκαιρίες. Η Invel διαχειρίζεται σήμερα ακίνητα αξίας περίπου 3,5 δις ευρώ στην Ευρώπη, με ισχυρή παρουσία κυρίως σε Ιταλία, Ελλάδα και Κύπρο. Η συναλλαγή ορόσημο της Invel υπήρξε η απόκτηση του 66% της Prodea Investments από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδας (ΕΤΕ) τον Δεκέμβριο του 2013, την οποία ακολούθησε η απόκτηση του μετοχικού μεριδίου 32,7% της ΕΤΕ τον Ιούνιο του 2019, καταλήγοντας σε συνολική απόκτηση του 98,7% της μεγαλύτερης ελληνικής ΑΕΕΑΠ. Ο κος Παπαχριστοφόρου ως Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής της Prodea Investments, επιβλέπει όλο το επενδυτικό πλάνο. Από το 2013 έχει διαδραματίσει καθοριστικό ρόλο στην δημιουργία νέου οράματος και στρατηγικής για την εταιρεία εφαρμόζοντας παράλληλα ένα επιτυχημένο πρόγραμμα εξαγορών και χρηματοδοτήσεων που οδήγησε σε σημαντική αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων, διαφοροποίηση των μισθωτών και αύξηση της αποδοτικότητας. Αξιοσημείωτη είναι και η πρόσφατη δημιουργία της MHV Mediterranean Hospitality Venture Ltd, μιας εταιρείας που στοχεύει σε επενδύσεις στο ξενοδοχειακό τομέα, με πιο πρόσφατη την εξαγορά του Parklane, a Luxury Collection Resort & Spa Limassol, του μοναδικού luxury collection resort στην Κύπρο. Ο κος Παπαχριστοφόρου κατέχει πτυχίο στα Οικονομικά από το Πανεπιστήμιο London School of Economics και Μεταπτυχιακό σε International Economics and Management από την Σχολή Διοίκησης της SDA Bocconi του Μιλάνο.
- 2. Ο Δρ. Αριστοτέλης Καρυτινός** είναι Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας, διαθέτει μακρόχρονη εμπειρία σε επενδυτικές και τραπεζικές δραστηριότητες καθώς κατείχε διευθυντικές θέσεις στον ιδιωτικό και ευρύτερο δημόσιο τομέα. Πριν από τη σημερινή του θέση ήταν για 6 χρόνια Γενικός Διευθυντής Ακίνητης Περιουσίας του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος. Προηγουμένως κατείχε ανώτερες θέσεις στον Όμιλο Eurobank όπου διετέλεσε Επικεφαλής του Real Estate του Ομίλου, Διευθυντής Στεγαστικής Πίστης και Διευθύνων Σύμβουλος της Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ (αργότερα γνωστή ως Grivalia ΑΕΕΑΠ). Κατά τη διάρκεια της θητείας του στην τελευταία πραγματοποιήθηκε με επιτυχία η εισαγωγή των μετοχών της εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών το 2006 καθώς και η αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου το 2007, συγκεντρώνοντας συνολικά περίπου €450εκ.. Το 2010 ηγήθηκε της ομάδας ίδρυσης της «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΕΕΑΠ» η οποία αργότερα απορροφήθηκε από τη σημερινή PRODEA. Ο Δρ Καρυτινός είναι κάτοχος διδακτορικού διπλώματος από το Πανεπιστήμιο του Warwick, UK και είναι μέλος του RICS.
- 3. Η κα Θηρεσία Μεσσάρη** κατέχει τη θέση του Γενικού Διευθυντή Οικονομικών και Εργασιών και είναι εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας PRODEA Investments. Η εμπειρία της στον χώρο του real estate ξεπερνά τα 20 έτη καθώς προηγουμένως κατείχε υψηλόβαθμες θέσεις στο χώρο του real estate στους ομίλους της Εθνικής Τράπεζας και της Eurobank, έχοντας ενεργό ρόλο στην ίδρυση και εισαγωγή στο Χρηματιστήριο Αθηνών της Grivalia Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. στην οποία κατείχε τη θέση του Επικεφαλής Finance, Control & Operations. Το 2010 συμμετείχε στην ομάδα ίδρυσης της ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΕΕΑΠ η οποία αργότερα απορροφήθηκε από τη σημερινή PRODEA. Είναι απόφοιτος του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (Bsc in Informatics με εξειδίκευση στην ανάλυση, σχεδιασμό και διαχείριση πληροφοριακών συστημάτων) με συμπληρωματικές σπουδές στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.
- 4. Ο κ. Αθανάσιος Καραγιάννης**, είναι Επικεφαλής Επενδύσεων και Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας από τον Ιούνιο του 2020. Είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επιτροπής Επενδύσεων και διαθέτει μακρόχρονη εμπειρία σε επενδυτικές δραστηριότητες και στην αγορά των ακινήτων. Πριν την έλευσή του στην Εταιρεία, ήταν στέλεχος για έξι χρόνια στην εταιρεία Invel Real Estate, στην οποία εντάχθηκε το 2014. Προηγουμένως, υπήρξε στέλεχος της Deutsche Bank Asset Management στο Λονδίνο για περισσότερα από 6 χρόνια, ενώ ξεκίνησε την καριέρα του ασχολούμενος με τον ξενοδοχειακό και τον ασφαλιστικό κλάδο. Είναι κάτοχος πτυχίου

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

Οικονομικών Επιστημών από το Πανεπιστήμιο Αθηνών, κάτοχος πτυχίου MBA από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών και μεταπτυχιακού τίτλου (M.Sc.) στην εταιρική στρατηγική ακινήτων από το Cass Business School.

5. **Ο κ. Ιωάννης Κυριακόπουλος**, είναι μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και διαθέτει μακρόχρονη εμπειρία στα χρηματοοικονομικά και τραπεζικά θέματα. Είναι Γενικός Διευθυντής Ακίνητης Περιουσίας του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας και έχει διατελέσει Γενικός Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών, Βοηθός Γενικός Διευθυντής Δραστηριοτήτων Εξωτερικού, Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών της Εθνικής Τράπεζας, και Οικονομικός και Διοικητικός Διευθυντής του Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας. Είναι πτυχιούχος του Μαθηματικού καθώς και του Οικονομικού Τμήματος του Πανεπιστημίου Αθηνών και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου (MSc in Statistics and Operational Research) του Πανεπιστημίου Loughborough της Αγγλίας. Είναι μη εκτελεστικό μέλος του ΔΣ της Ελληνικά Χρηματιστήρια – Χρηματιστήριο Αθηνών ΑΕΣ.
6. **Ο κ. Νικόλαος Ιατρού** είναι μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και διαθέτει μακρόχρονη εμπειρία (25 ετών) σε θέματα Capital Markets. Συνίδρυσε την Ελληνική Χρηματιστηριακή Α.Ε και διετέλεσε Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος της για 11 χρόνια, (Corporate Finance, Asset Management και Research). Κατείχε τις θέσεις του Προέδρου & Διευθύνοντος Συμβούλου του Διοικητικού Συμβουλίου της Marfin Hellenic Securities και του μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου και της Εκτελεστικής Επιτροπής της Marfin Bank, καθώς και άλλες διευθυντικές θέσεις στον Όμιλο της Marfin, στην Ελλάδα και στην Κύπρο. Από το 2008 και μετά, δραστηριοποιείται στο Corporate Dept. Restructuring, στο Corporate Advisory καθώς και στο Wealth Management. Είναι Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος της SILK CAPITAL PARTNERS Α.Ε.Π.Ε.Υ., η οποία δραστηριοποιείται στους παραπάνω τομείς. Είναι ανεξάρτητο μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της ΟΠΑΠ ΑΕ, μέλος της Ολομελείας της Ελληνικής Ολυμπιακής Επιτροπής, καθώς και Αντιπρόεδρος της Επιτροπής Marketing και ισόβιο μέλος της Φιλίππου Ενότητας της Ελλάδος. Είναι κάτοχος πτυχίου Business Administration.
7. **Ο κ. Γεώργιος Κουντούρης**, είναι μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρείας. Έχει μακρόχρονη εμπειρία στη διοίκηση επιχειρήσεων και στον τομέα επενδύσεων σε ακίνητα, έχοντας διατελέσει μέλος διοικητικών συμβουλίων και επενδυτικών επιτροπών διαφόρων εταιρειών. Επίσης υπήρξε Διευθύνων Σύμβουλος και Επικεφαλής στην Ευρώπη στην DLJ Real Estate Capital Partners της Credit Suisse, Managing Director and συνεπικεφαλής του Real Estate Private Equity Group της Deutsche Bank, Assistant Director και συνιδρυτής του Real Estate Finance Group στη Lazard Brothers & Co Ltd. και Αντιπρόεδρος της Salomon Brothers. Είναι κάτοχος πτυχίου Πολιτικού Μηχανικού από το Πολυτεχνείο Αθηνών, πτυχίου διοίκησης επιχειρήσεων (MBA) από το Harvard και διδακτορικού (Ph.D.) Πολιτικού Μηχανικού από το MIT.
8. **Ο Δρ. Σπυρίδων Μακριδάκης**, είναι ανεξάρτητο μη-εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Είναι καθηγητής στο Πανεπιστήμιο Λευκωσίας και διευθυντής του Ινστιτούτου για το Μέλλον (IFF) και ιδρυτής και διευθυντής του Κέντρου Ανοικτών Προβλέψεων Μακριδάκης (MOFC). Επιπλέον, είναι ομότιμος καθηγητής στο INSEAD, καθώς και στο Πανεπιστήμιο Πειραιά. Διετέλεσε Πρόεδρος του διοικητικού συμβουλίου της Lamda Development SA από το 2000 έως το 2004 και μέλος του διοικητικού συμβουλίου της Grivalia Properties REIC από το 2005 έως το 2009. Ήταν ο ιδρυτής και αρχισυντάκτης των περιοδικών Journal of Forecasting και International Journal of Forecasting. Έχει συντάξει και έχει συν-συγγράψει, είκοσι επτά βιβλία και περισσότερα από 360 άρθρα. Ο Δρ. Μακριδάκης είναι κάτοχος πτυχίου Bachelor (BBA) στη Διοίκηση Επιχειρήσεων από το Πανεπιστήμιο Πειραιώς και MBA και διδακτορικό (Ph.D.) από το Πανεπιστήμιο της Νέας Υόρκης.
9. **Ο Δρ. Πρόδρομος Βλάμης**, είναι ανεξάρτητο μη-εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας. Είναι Επίκουρος Καθηγητής Χρηματοοικονομικής Ανάλυσης του Πανεπιστημίου Πειραιώς και Associate στο Department of Land Economy του Πανεπιστημίου Cambridge. Κατά το παρελθόν έχει εργαστεί ως ερευνητικός εταίρος στο Graduate School of Design (Real Estate Academic Initiative), Πανεπιστήμιο Harvard, ΗΠΑ, ως ανώτερος ερευνητικός εταίρος και επισκέπτης ερευνητικός εταίρος στο Ελληνικό Παρατηρητήριο, London School of Economics & Political Science και ως Λέκτορας Χρηματοοικονομικής στο University of Cambridge στη Βρετανία. Είναι πτυχιούχος του Τμήματος Διεθνών & Ευρωπαϊκών Οικονομικών Σπουδών του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών, έχει μεταπτυχιακό τίτλο MSc στα Οικονομικά μεταπτυχιακό τίτλο M.Phil. στα Οικονομικά της Αγοράς Ακινήτων (Land Economy) και Διδακτορικό (Ph.D.) στη Χρηματοοικονομική Ανάλυση Αγοράς Ακινήτων.

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

10. **Η κα Γαρυφαλλιά (Λίτσα) Σπυριούνη** είναι στέλεχος επιχειρήσεων με μακρόχρονη και πολυσιχιδή εμπειρία στους τομείς των χρηματοοικονομικών, της φορολογίας και της ελεγκτικής, σε μεγάλους οργανισμούς και σε διεθνές επίπεδο. Σήμερα είναι Group Tax Director του Ομίλου Coca Cola Hellenic Bottling Company (CCH). Στο παρελθόν έχει διατελέσει Βοηθός Γενική Διευθύντρια Οικονομικών και Λειτουργικής Στήριξης - Group Tax Director του Ομίλου Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος, ελεγκτής και φορολογικός σύμβουλος (senior tax partner) στην ελεγκτική εταιρεία KPMG, οικονομική αναλύτρια στη Citibank και ελεγκτής στην ελεγκτική εταιρεία Peat Marwick Mitchell. Είναι απόφοιτος του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (ΑΣΟΕΕ) και Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής (CPA(GR), ΣΟΕΛ) και έχει λάβει εκτεταμένη επαγγελματική εκπαίδευση σε θέματα διοίκησης επιχειρήσεων.

Συμμετοχές μελών σε εταιρείες και οργανισμούς εκτός Ομίλου της Εταιρείας:

Όνοματεπώνυμο	Εταιρεία - Επωνυμία Νομικού Προσώπου	Ιδιότητα
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου	Invel Real Estate Management (Cyprus) Limited	Employment/Directorship
	Invel Real Estate Management Ltd	Directorship
	Invel Real Estate Partners Two Limited	Directorship
	Invel Real Estate Management (Italy) Srl	Directorship
	Invel Lennon Investment Ltd	Directorship
	Invel Real Estate Carry One LLP	LLP Designated Member
	Invel Real Estate Carry Two LLP	LLP Designated Member
	Invel Real Estate Carry Three LLP	LLP Designated Member
	Invel Real Estate Carry Four LLP	LLP Designated Member
	MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited ¹	Directorship
	Parklane Hotels Limited	Directorship
Αριστοτέλης Καρυτινός	Ένωση Θεσμικών Επενδυτών	Β' Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
	MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited ¹	Director
	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΧΑΝΙΩΝ Α.Ε. ¹	Πρόεδρος Δ.Σ
	PIRAEUS TOWER Α.Ε. ¹	Πρόεδρος Δ.Σ
Νικόλαος Ιατρού	SILK CAPITAL PARTNERS ΑΕ	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
	Ε.Ο.Ε.	Μέλος της ολομέλειας και Πρόεδρος της Επιτροπής Marketing
	ΟΠΑΠ ΑΕ	Μη εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
	ΟΠΑΠ ΑΕ	Μέλος του RemNoco ΟΠΑΠ
	TORA WALLET	Non- executive Board Member of Tora Wallet
	ΦΙΛΙΠΠΟΥ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ	Μέλος ΔΣ Φίλιππου Ενότητας της Ελλάδος
Γεώργιος Κουντούρης	Invel Real Estate Management (Cyprus) Limited	Director
	Invel Real Estate Advisors LLP	LLP Designated Member
	Assets & Technologies Limited	Director
	55/57 Cadogan Square Freehold Ltd	Director

¹ Η εταιρεία αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία της Prodea Investments

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

Αθανάσιος Καραγιάννης	Invel Greece AE	Διευθύνων Σύμβουλος
	ΑΝΘΟΣ ΑΕ	Πρόεδρος Δ.Σ.
	Thalassa Holdings	Μέλος Δ.Σ.
	Aphrodite Holdings	Μέλος Δ.Σ.
	MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited ¹	Director
Ιωάννης Κυριακόπουλος	Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος	Γενικός Διευθυντής Ακίνητης Περιουσίας της Τράπεζας και του Ομίλου
	Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών ΑΕ Συμμετοχών	Μη εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
	Εθνική Συμβουλευτικές Υπηρεσίες Ακινήτων ΑΕ	Πρόεδρος Δ.Σ. (θυγατρική εταιρεία του ομίλου της Εθνικής Τράπεζας)
	Εθνική Κτηματικής Εκμετάλλευσης ΑΕ (πρώην ΕΒΜΕ)	Πρόεδρος Δ.Σ. (θυγατρική εταιρεία του ομίλου της Εθνικής Τράπεζας)
	ΠΡΟΤΥΠΟΣ Κτηματική Τουριστική ΑΕ	Πρόεδρος Δ.Σ. (θυγατρική εταιρεία του ομίλου της Εθνικής Τράπεζας)
	Κτηματική Κατασκευαστική ΑΕ - ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ	Πρόεδρος Δ.Σ. (θυγατρική εταιρεία του ομίλου της Εθνικής Τράπεζας)
	ΚΑΔΜΟΣ Ανώνυμη Εταιρεία Βιομηχανικών Τουριστικών & Ξενοδοχ. Επενδύσεων	Πρόεδρος Δ.Σ. (θυγατρική εταιρεία του ομίλου της Εθνικής Τράπεζας)
	Ο ΔΙΟΝΥΣΟΣ - Ανώνυμος Γεωργική Βιομηχ. Εμπορ. Κτηματική και & Τουρ. Εταιρεία	Πρόεδρος Δ.Σ. (θυγατρική εταιρεία του ομίλου της Εθνικής Τράπεζας)
	Ελληνικά Τουριστικά Έργα ΑΕ	Πρόεδρος Δ.Σ. (θυγατρική εταιρεία του ομίλου της Εθνικής Τράπεζας)
	REOCO FRONTIER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ	Πρόεδρος Δ.Σ. (θυγατρική εταιρεία του ομίλου της Εθνικής Τράπεζας)
	Πρόδρομος Βλάμης	Υπηρεσιακό Συμβούλιο, Ενιαία Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Συμβάσεων (Ε.Α.Α.ΔΗ.ΣΥ.)
Ανεξάρτητη Αρχή Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)		Τακτικό Μέλος Συμβουλίου Διοίκησης
Επιτροπή Διαχείρισης Κινδύνων και της Επενδυτικής Επιτροπής του Ταμείου Μηχανικών Εργοληπτών Δημοσίων Έργων (ΤΜΔΕ)		Τακτικό Μέλος
Γαρυφαλλιά Σπυριούνη	Coca-Cola HBC Holdings BV *	Director
	CC Beverages Holdings II BV *	Director
	Coca-Cola HBC Finance BV *	Director
	Coca-Cola HBC Sourcing BV *	Director
	WABI CCH BV *	Director
	CCB Management Services GmbH *	Prokurist
	Coca-Cola Hellenic Bottling Company Bulgaria AD *	Director

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

	AS Coca-Cola HBC Eesti *	Supervisory Board Member
	Coca-Cola HBC Greece SAIC *	Director
	Brewinvest S.A. *	Director

* Εταιρείες του Όμιλου Coca-Cola HBC.

Γ. IV. Κατά την ημερομηνία σύνταξης της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης τα κατωτέρω μέλη του Δ.Σ. και ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη, κατείχαν τις κατωτέρω μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας:

ο κ. Α. Καρυτινός κατέχει 556 μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν 0,0002%, του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και η Θ. Μεσσάρη κατέχει 555 μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν 0,0002%, του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Γ.V. Κατά την διάρκεια της χρήσης 2021, το Δ.Σ. της Εταιρείας πραγματοποίησε 46 συνεδριάσεις, στις οποίες έχουν παραστεί αυτοπροσώπως άπαντα τα μέλη του Δ.Σ. με εξαίρεση τις συνεδριάσεις της 25.02.2021, 18.05.2021 και 22.12.2021, όπου στην μεν πρώτη περίπτωση ο Πρόεδρος του Δ.Σ. κος Χ. Παπαχριστοφόρου εκπροσωπήθηκε βάσει εξουσιοδότησης από τον Αντιπρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο κο Α. Καρυτινό, και το Ανεξάρτητο, μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ κος Π. Βλάμης εκπροσωπήθηκε βάσει εξουσιοδότησης από το Ανεξάρτητο, μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. κο Σ. Μακριδάκη, στη δεύτερη περίπτωση το Ανεξάρτητο, μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ κος Σ. Μακριδάκης εκπροσωπήθηκε βάσει εξουσιοδότησης από το Ανεξάρτητο, μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ κο Π. Βλάμη και στην τρίτη περίπτωση ο Πρόεδρος του Δ.Σ. κος Χ. Παπαχριστοφόρου εκπροσωπήθηκε βάσει εξουσιοδότησης από το Εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ κα Θ. Μεσσάρη. Επισημαίνεται ότι κατά τις συνεδριάσεις του Δ.Σ. όπου συζητήθηκαν και εγκρίθηκαν οι εξαμηνιαίες και ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ήταν παρόντα όλα τα μέλη του Δ.Σ..

Σε συμμόρφωση με τον ΕΚΕΔ, το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί και αξιολογεί τακτικά την αποτελεσματικότητά του στην εκπλήρωση των καθηκόντων του, καθώς και εκείνη των επιτροπών του.

Η Έκθεση Αποδοχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου βρίσκεται αναρτημένη στον ιστότοπο της Εταιρείας (<https://prodea.gr/cms/uploads.pdf>)

Γ.VI Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου

Γ.VI. Α. Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελεί συλλογικό όργανο, το οποίο συστάθηκε δυνάμει απόφασης του Δ.Σ. της Εταιρείας. Η Επενδυτική Επιτροπή είναι αρμόδια να λαμβάνει αποφάσεις, κατόπιν σχετικής εισήγησης του αρμόδιου (ανά αντικείμενο εισήγησης) Τομέα της Εταιρείας για τη γενικότερη θέσπιση της επενδυτικής στρατηγικής της Εταιρείας, τη χάραξη της εμπορικής πολιτικής και της στρατηγικής ανάπτυξης για το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας, τη λήψη αποφάσεων σε σχέση με την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων, τη συνεργασία με τυχόν επενδυτικό σύμβουλο της Εταιρείας, την παρακολούθηση των υφιστάμενων επενδύσεων, τη ρευστοποίησή τους με κάθε πρόσφορο μέσο και άλλων σχετικών δραστηριοτήτων όπως, επί παραδείγματι, νέες μισθώσεις ή επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων μισθώσεων.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από πέντε (5) μέλη, συμπεριλαμβανομένου του Προέδρου της, τα οποία διορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, βάσει σημαντικής σχετικής επαγγελματικής εμπειρίας και αναγνώρισης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο εκάστοτε ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο (Ν. 2778/1999 απόφαση 4/452/01.11.2007 της Ελληνικής Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, εγκύκλιος 60/2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς). Ο Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής διορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και αναφέρεται σε αυτό. Η θητεία των μελών της Επιτροπής συμπίπτει με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου, με δυνατότητα ανανέωσής της.

Τα βασικά καθήκοντα και αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής, καθώς και εν γένει ο τρόπος λειτουργίας της ορίζονται στον Κανονισμό Λειτουργίας της.

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

Η υφιστάμενη σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής, ως αυτή έχει οριστεί με την από 29.06.2021 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, είναι η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ./Εταιρεία
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Πρόεδρος	Πρόεδρος (εκτελεστικό μέλος)
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Μέλος	Αντιπρόεδρος Β' και Διευθύνων Σύμβουλος (εκτελεστικό μέλος)
Γεώργιος Κουντούρης του Ευάγγελου	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος
Γεώργιος Κωνσταντινίδης του Ιωάννη	Μέλος	Εξωτερικός
Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου	Μέλος	Εκτελεστικό μέλος

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2021, η Επενδυτική Επιτροπή έχει πραγματοποιήσει 24 συνεδριάσεις, στις οποίες έχουν παραστεί αυτοπροσώπως άπαντα τα μέλη αυτής.

Γ.VI. Β. Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει συγκροτηθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στην κείμενη νομοθεσία με σκοπό την υποβοήθηση του Δ.Σ. στην εκπλήρωση της εποπτικής του ευθύνης όσον αφορά:

- Τη διαφύλαξη της ακεραιότητας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, επιβλέποντας την έγκαιρη κατάρτιση πλήρων, αξιόπιστων και ακριβών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι οποίες αντικατοπτρίζουν την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Τη διασφάλιση της ανεξάρτητης, αντικειμενικής και αποτελεσματικής διεξαγωγής των εσωτερικών και εξωτερικών ελέγχων της Εταιρείας και τη διευκόλυνση της επικοινωνίας μεταξύ των ελεγκτών και του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Τη διασφάλιση και την επίβλεψη της ανάπτυξης και της εφαρμογής ενός κατάλληλου και αποτελεσματικού συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου για την Εταιρεία και τον Όμιλο της.
- Την εποπτεία της αποτελεσματικότητας και της απόδοσης της Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων.
- Τη διασφάλιση και την επίβλεψη της συμμόρφωσης με το θεσμικό, το κανονιστικό και το νομικό πλαίσιο που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας και του Ομίλου της.

Σύμφωνα με το ισχύον νομικό πλαίσιο και τον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπή δύναται να αποτελεί: α) επιτροπή του Δ.Σ., αποτελούμενη αποκλειστικά από μη εκτελεστικά μέλη αυτού, είτε β) ανεξάρτητη επιτροπή, αποτελούμενη από μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. και τρίτους, είτε γ) ανεξάρτητη επιτροπή, η οποία αποτελείται μόνο από τρίτους.

Η Επιτροπή απαρτίζεται κατ' ελάχιστον από τρία (3) μέλη, τα οποία ορίζονται από το Δ.Σ., όταν αποτελεί Επιτροπή του, ή από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας όταν αποτελεί ανεξάρτητη επιτροπή, κατά τις ανωτέρω διακρίσεις. Ο καθορισμός του είδους της Επιτροπής, η θητεία, ο ακριβής αριθμός και οι ιδιότητες των μελών της, πραγματοποιείται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας προ της εκλογής των συγκεκριμένων προσώπων που την στελεχώνουν. Τα μέλη της Επιτροπής είναι στην πλειοψηφία τους ανεξάρτητα από την Εταιρεία κατά την κείμενη νομοθεσία.

Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, είναι ανεξάρτητος από την Εταιρεία και ορίζεται από τα μέλη της Επιτροπής κατά τη συνεδρίαση αυτής για την συγκρότησή της σε σώμα. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής μπορεί να ορίζει τον Αντιπρόεδρο αυτής. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου και ο Πρόεδρος του Δ.Σ. δεν δύναται να είναι το ίδιο πρόσωπο.

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

Τα μέλη της Επιτροπής διαθέτουν στο σύνολο τους επαρκή γνώση του τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία και εν γένει τις απαιτούμενες γνώσεις, δεξιότητες και εμπειρία για την επαρκή εκτέλεση των καθηκόντων της. Ένα τουλάχιστον μέλος της Επιτροπής, που είναι ανεξάρτητο από την Εταιρεία, με επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική ή λογιστική, παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής που αφορούν στην έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Σε κάθε μέλος παρέχεται κατά το διορισμό του, αλλά και σε συνεχή βάση, κατάλληλη ενημέρωση και εκπαίδευση.

Η υφιστάμενη Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας, που ορίστηκε κατά το είδος, τη θητεία και τη σύνθεσή της με την από 08.06.2021 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, είναι επιτροπή του Δ.Σ., αποτελούμενη από τέσσερα (4) μέλη του Δ.Σ., τρία (3) εκ των οποίων είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ., σύμφωνα με τα κριτήρια ανεξαρτησίας του άρθρου 4 του Ν. 3016/2002 και του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, και ένα εξ αυτών να έχει την ιδιότητα του Προέδρου της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, και το τέταρτο προέρχεται εκ των μη εκτελεστικών μελών του Δ.Σ.

Συνεπώς, η πλειοψηφία των τακτικών μελών της Επιτροπής είναι ανεξάρτητα μέλη, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1(δ) του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017.

Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίστηκαν εντός του ανωτέρω πλαισίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας κατά τη συνεδρίασή της 08.06.2021 και η Επιτροπή Ελέγχου συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή της στις 08.06.2021 ως εξής:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ.
Σπυρίδων Μακρινδάκης του Γεωργίου	Πρόεδρος	Αντιπρόεδρος Α', Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Ιωάννης Κυριακόπουλος του Πολυζώη	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Γαρυφαλλιά Σπυριούνη του Βασιλείου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

Όπως βεβαιώνεται και στην από 08.06.2021 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας που όρισε τα ανωτέρω μέλη της Επιτροπής Ελέγχου κάθε μέλος της Επιτροπής πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 44 του νόμου 4449/2017 και του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου. Ειδικότερα, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου στο σύνολο τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ήτοι επενδύσεις σε Ακίνητη Περιουσία, ενώ στην πλειονότητά τους είναι ανεξάρτητα από την Εταιρεία, κατά την έννοια των διατάξεων του αρ. 4 του 9 του Ν. 3016/2002 και των παρ. 1 και 2 του άρθρου του Ν. 4706/2020. Δύο μέλη αυτής, οι κ.κ. Ιωάννης Κυριακόπουλος και Γαρυφαλλιά Σπυριούνη διαθέτουν επαρκή γνώση στην ελεγκτική ή / και λογιστική.

Η κα. Γαρυφαλλιά Σπυριούνη, ως ανεξάρτητη από την Εταιρεία κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 4 του Ν.3016/2002 και του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, είναι το μέλος της Επιτροπής Ελέγχου που θα παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της που αφορούν στην έγκριση των οικονομικών καταστάσεων.

Η θητεία της ανωτέρω Επιτροπής Ελέγχου καθορίστηκε από τη Γ.Σ. της 08.06.2021 ότι είναι τριετής, αρχομένη από της εκλογής αυτών από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και παρατεινόμενη μέχρι την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση από τη λήξη της θητείας της.

Η Επιτροπή Ελέγχου διαθέτει κανονισμό λειτουργίας, ο οποίος ορίζει λεπτομερώς τη σύνθεση, τις αρμοδιότητες και τη λειτουργία της και ο οποίος είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας ([Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου](#)), σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και τον Κανονισμό Λειτουργίας της, η Επιτροπή κατά τη διάρκεια του 2021 συνεδρίασε είκοσι μία (21) φορές. Στις συνεδριάσεις της Επιτροπής συμμετείχε το σύνολο των μελών της και οι αποφάσεις της αποτυπώνονται στα σχετικά πρακτικά, τα οποία υπογράφονται από όλα τα μέλη της. Δεν υπήρξε διαφωνία επί κανενός θέματος.

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

Σημειώνεται ότι πέρα των συνεδριάσεων, τα μέλη της Επιτροπής βρίσκονται σε τακτική επαφή μεταξύ τους και συνεργάζονται στενά και συντονισμένα με την ανώτερη Διοίκηση της Εταιρείας, τον Υπεύθυνο Εσωτερικού Ελέγχου, τους Ανεξάρτητους Εκτιμητές και τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας, την εταιρεία «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.» (εφεξής «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)»), η οποία ορίστηκε με την από 8 Ιουνίου 2021 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

Συνοπτική περιγραφή του έργου και των δραστηριοτήτων της Επιτροπής Ελέγχου, περιλαμβάνεται στην Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων αυτής, η οποία έχει ενταχθεί διακριτά στην Ετήσια Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Έκθεση της Εταιρείας.

Γ.VI.Γ. Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει ορίσει την Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων ως υπεύθυνη για όλα τα θέματα που αφορούν στις αμοιβές, τις παροχές και τα κίνητρα που δίνονται στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, στο Διευθύνοντα Σύμβουλο, στον Γενικό Διευθυντή και στον τυχόν Αναπληρωτή του, στα ανώτατα διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας, καθώς και στους επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων.

Παράλληλα έργο της εν λόγω Επιτροπής είναι να εντοπίζει και να προτείνει στο Δ.Σ. προς κάλυψη κενών θέσεων μελών του πρόσωπα κατάλληλα για την απόκτηση της ιδιότητας του μέλους του Δ.Σ., περιλαμβανομένου και του Διευθύνοντος Συμβούλου και του Προέδρου του Δ.Σ., σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Δ.Σ. της Εταιρείας.

Η λειτουργία της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων διέπεται από ανεξάρτητο Κανονισμό Λειτουργίας ο οποίος είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας ([Κανονισμός Λειτουργίας Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων](#)) σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Σκοπός της Επιτροπής είναι να συνδράμει το Δ.Σ. κατά την εκπλήρωση των καθηκόντων του σχετικά με την προσέλκυση, διατήρηση, αξιοποίηση και εξέλιξη ανωτάτων διευθυντικών στελεχών υψηλού επαγγελματικού και ηθικού επιπέδου, την ανάπτυξη αξιοκρατικού πλαισίου αντικειμενικής αξιολόγησης και δίκαιης ανταμοιβής της στελεχιακής απόδοσης, τη δημιουργία και διατήρηση συνεκτικού συστήματος αξιών και κινήτρων και τη διασφάλιση της συμμόρφωσης του σχεδιασμού και της εφαρμογής της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας και των σχετικών διαδικασιών με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο. Η Επιτροπή είναι αρμόδια για τον καθορισμό και την παρακολούθηση της εφαρμογής των βασικών πολιτικών της Εταιρείας αναφορικά με την ανεύρεση, διατήρηση, αξιολόγηση και ανταμοιβή των μελών του Δ.Σ. και των Ανώτατων Διευθυντικών Στελεχών της, καθώς και αναφορικά με τη διαδικασία επιλογής και ανάδειξης προσώπων κατάλληλων για την απόκτηση της ιδιότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Συγκεκριμένα, παρακολουθεί και διατυπώνει προτάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με τις εξής πολιτικές και διαδικασίες:

- Πολιτική Καταλληλότητας μελών Δ.Σ.
- Πολιτική Αποδοχών (τηρουμένων των άρθρων 109 έως 112 του Ν. 4548/2018)
- Διαδικασία αξιολόγησης και εποπτείας των μελών Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του.
- Διαδικασία εντοπισμού προσώπων κατάλληλων για την απόκτηση της ιδιότητας του μέλους Δ.Σ.

Η σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, ορίστηκε με την από 08.06.2021 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας ως ακολούθως:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ.
Σπυρίδων Μακρινδάκης του Γεωργίου	Πρόεδρος	Αντιπρόεδρος Α', Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Ιωάννης Κυριακόπουλος του Πολυζώη	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Γαρυφαλλιά Σπυριούνη του Βασιλείου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

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

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2021, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων πραγματοποίησε μία συνεδρίαση, στην οποία παραστάθηκαν αυτοπροσώπως άπαντα τα μέλη αυτής. Οι αποφάσεις της αποτυπώνονται στο σχετικό πρακτικό, το οποίο υπογράφεται από όλα τα μέλη της. Δεν υπήρξε διαφωνία επί κανενός θέματος.

Αναφορικά με τα πεπραγμένα της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων σημειώνεται ότι η Επιτροπή κατά την συνεδρίασή της ασχολήθηκε με ζητήματα τα οποία άπτονται των αρμοδιοτήτων της και ειδικότερα με:

- α. Την υποβολή προς έγκριση από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας των αμοιβών για τη χρήση 2020 στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και στα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής, λαμβάνοντας υπ' όψιν τη σχετική προέγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 13 Απριλίου 2020.
- β. Την υποβολή προς προέγκριση από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας των ετήσιων μεικτών αμοιβών για τη χρήση 2021 και των μηνιαίων μεικτών αμοιβών από 01.01.2022 έως και την Τακτική Γενική Συνέλευση του έτους 2022 στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και στα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής
- γ. Την υποβολή πρότασης προς την Τακτική Γενική Συνέλευση για την έγκριση καταβολής προς μέλη του ΔΣ και Επιτροπών του και το προσωπικό της Εταιρείας, αμοιβής αναγνώρισης της συνεισφοράς τους στα αποτελέσματα και στην πορεία των εργασιών της Εταιρείας για τη χρήση 2020, μέσω διανομής κερδών (από το υπόλοιπο των καθαρών κερδών προς διανομή χρήσης 2020 της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπ' όψιν διανεμητέα κέρδη εις νέον και μετά την αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού και τη διανομή του ετήσιου μερίσματος), σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην Πολιτική Αποδοχών που έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει η Εταιρεία.

Δ. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και Διαχείρισης Κινδύνων αναφορικά με τη σύνταξη των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου – Εισαγωγή

Το Δ.Σ. έχει θεσπίσει κατάλληλες πολιτικές, ώστε η άσκηση του εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας να είναι αποτελεσματική και έχει συγκροτήσει την Επιτροπή Ελέγχου για την επίβλεψη της εφαρμογής των εν λόγω πολιτικών. Η Επιτροπή Ελέγχου εποπτεύει τους εσωτερικούς χρηματοοικονομικούς ελέγχους της Εταιρείας και παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

Στο σύστημα εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται η πρώτη, δεύτερη και τρίτη γραμμή άμυνας όπως προβλέπεται από το «μοντέλο των Τριών Γραμμών» (“Three Lines Model”).

Στη δεύτερη γραμμή της Εταιρείας ανήκουν η Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων και η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης οι οποίες υποστηρίζουν την ανάπτυξη διαδικασιών και δικλείδων ασφαλείας και συμβάλλουν στην παρακολούθησή τους, οι οποίες αναπτύσσονται και εκτελούνται από την πρώτη γραμμή, τις επιχειρησιακές μονάδες. Στην τρίτη γραμμή ανήκει η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας. Η Μονάδα αυτή λειτουργεί με τον τρόπο που ορίζεται από τον Κώδικα Δεοντολογίας και το Διεθνές Πλαίσιο για την Επαγγελματική Εφαρμογή του Εσωτερικού Ελέγχου (IPPF) του Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών, το Ν. 4706/2020 και τις σχετικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και διαθέτει σχετικό Κανονισμό Λειτουργίας της. Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο μέσω της Επιτροπής Ελέγχου.

Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Η λειτουργία της Κανονιστικής Συμμόρφωσης επιτελείται από τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας. Ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης (Compliance Officer) ευθύνεται για τη διασφάλιση της ανεξαρτησίας του και την αποτροπή συγκρούσεων συμφερόντων κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων του.

Ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης εποπτεύει, επιβλέπει και ελέγχει την εφαρμογή των πολιτικών και διαδικασιών που θεσπίζει η Διοίκηση της Εταιρείας και ανήκουν στο πεδίο αρμοδιοτήτων της Κανονιστικής Συμμόρφωσης.

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει Κανονισμό Λειτουργίας της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης, στον οποίο περιλαμβάνονται αναλυτικά οι αρμοδιότητες της Μονάδας και οι γραμμές αναφοράς.

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

Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων

Η Εταιρεία έχει συστήσει Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων η οποία διαχωρίζεται λειτουργικά και ιεραρχικά από τις επιχειρησιακές μονάδες και τις λειτουργίες διαχείρισης χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.

Ως βασική αποστολή της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων είναι η εφαρμογή της στρατηγικής και Πολιτικής Διαχείρισης Κινδύνων, όπως αυτές διαμορφώνονται από τη Διοίκηση της Εταιρείας.

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει Κανονισμό Λειτουργίας της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων, στον οποίο περιλαμβάνονται αναλυτικά οι αρμοδιότητες της Μονάδας και οι γραμμές αναφοράς.

Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

Ο Εσωτερικός Έλεγχος στην Εταιρεία αποτελεί μία ανεξάρτητη και αντικειμενική διαβιβαιωτική και συμβουλευτική οργανωτική μονάδα, με σκοπό να προσθέτει αξία και να παρακολουθεί και να βελτιώνει τις λειτουργίες της Εταιρείας. Ο Εσωτερικός Έλεγχος στοχεύει να συμβάλλει ενεργά στην επίτευξη των στρατηγικών στόχων της Εταιρείας υιοθετώντας μία συστηματική και επαγγελματική προσέγγιση στην αξιολόγηση και βελτίωση του συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης, του πλαισίου διαχείρισης κινδύνων και του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

Ο Εσωτερικός Έλεγχος της Εταιρείας επιδιώκει να διασφαλίσει και να ενισχύσει την αξία της Εταιρείας, λειτουργώντας με διορατικότητα και παρέχοντας αντικειμενική διασφάλιση βάσει ανάλυσης κινδύνων καθώς και συμβουλευτικές υπηρεσίες. Ο Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου ορίζεται από το Δ.Σ. το οποίο είναι αρμόδιο και για την τυχόν αντικατάστασή του, αναφέρεται στην Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας και υπάγεται διοικητικά στο Διευθύνοντα Σύμβουλο.

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει Κανονισμό Λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, στον οποίο περιλαμβάνονται αναλυτικά οι αρμοδιότητες της Υπηρεσίας καθώς και του επικεφαλής της και οι γραμμές αναφοράς.

Κύρια Χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου αναφορικά με τη σύνταξη των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Με σκοπό τη διασφάλιση της καλής φήμης και της αξιοπιστίας της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου έναντι των Μετόχων, των πελατών, των επενδυτών και των εποπτικών και άλλων ανεξάρτητων αρχών, η Εταιρεία φροντίζει σε επίπεδο Ομίλου για τη διαρκή ενίσχυση και ενδυνάμωση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου («Σ.Ε.Ε.»). Το Σ.Ε.Ε. αποτελεί το σύνολο των ελεγκτικών μηχανισμών και διαδικασιών που καλύπτουν σε συνεχή βάση κάθε δραστηριότητα και συντελεί στην αποτελεσματική και ασφαλή λειτουργία της Εταιρείας και του Ομίλου.

Το Σ.Ε.Ε. της Εταιρείας αποβλέπει στη διασφάλιση των ακόλουθων κύριων στόχων:

- Τη συνεπή υλοποίηση της επιχειρηματικής στρατηγικής του Ομίλου, την αποτελεσματική χρήση των διαθέσιμων πόρων.
- Την αναγνώριση και αντιμετώπιση των πάσης φύσεως κινδύνων που αναλαμβάνονται, περιλαμβανομένου και του λειτουργικού κινδύνου.
- Τη διασφάλιση της πληρότητας και της αξιοπιστίας των στοιχείων και πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής κατάστασης του Ομίλου και την παραγωγή αξιόπιστων χρηματοοικονομικών καταστάσεων που υποβάλλονται σε ελληνικές αρχές.
- Τη συμμόρφωση με την εθνική νομοθεσία (π.χ. Ν.2778/1999, Ν.4706/2020) που ρυθμίζει την λειτουργία της Εταιρείας και του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων των εσωτερικών αρχών και διαδικασιών, των πληροφοριακών συστημάτων και του κώδικα δεοντολογίας.
- Την υιοθέτηση διεθνών βέλτιστων πρακτικών και αρχών εταιρικής διακυβέρνησης.
- Την πρόληψη και την αποφυγή λανθασμένων ενεργειών και παρατυπιών που θα μπορούσαν να θέσουν σε κίνδυνο τη φήμη και τα συμφέροντα της Εταιρείας, των Μετόχων και των συναλλασσόμενων με αυτή.

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με την υποστήριξη των Επιτροπών του, στο πλαίσιο της εξέτασης της εταιρικής στρατηγικής και των κύριων επιχειρηματικών κινδύνων, υιοθετεί τις κατάλληλες πολιτικές που αποσκοπούν στη διασφάλιση επαρκούς και αποτελεσματικού Σ.Ε.Ε. για την Εταιρεία και τον Όμιλο. Η Διοίκηση έχει την ευθύνη της ανάπτυξης και ενσωμάτωσης των κατάλληλων ελεγκτικών μηχανισμών και διαδικασιών ανάλογα με τη φύση των εργασιών και τους αναληφθέντες κινδύνους, της αξιολόγησης των αδυναμιών που προκύπτουν και της λήψης των απαιτούμενων διορθωτικών μέτρων.

Πλαίσιο Διαχείρισης Κινδύνων

Η Εταιρεία και ο Όμιλος στοχεύει στην υιοθέτηση πρακτικών αναφορικά με τη διαχείριση κινδύνων, λαμβάνοντας υπόψιν όλες τις σχετικές οδηγίες και εποπτικές απαιτήσεις.

Οι λειτουργίες διαχείρισης κινδύνων διαχωρίζονται λειτουργικά και ιεραρχικά από τις επιχειρησιακές μονάδες και τις λειτουργίες διαχείρισης χαρτοφυλακίου της Εταιρείας. Σε κάθε περίπτωση η Εταιρεία εφαρμόζει συστήματα διαχείρισης κινδύνων για την αναγνώριση, μέτρηση, διαχείριση και παρακολούθηση όλων των σχετικών κινδύνων ως προς την επενδυτική στρατηγική που έχει αποφασίσει η Εταιρεία να ακολουθήσει. Τα συστήματα διαχείρισης κινδύνων επανεξετάζονται από την Εταιρεία τουλάχιστον μία φορά ετησίως και αναπροσαρμόζονται, όποτε αυτό κρίνεται αναγκαίο. Η Εταιρεία εφαρμόζει κατάλληλη, τεκμηριωμένη και τακτικά επικαιροποιημένη διαδικασία δέουσας επιμέλειας κατά την ανεύρεση, επιλογή και εκτέλεση επενδύσεων. Περαιτέρω, εφαρμόζει κατάλληλες διαδικασίες μέτρησης κινδύνων σε ακραίες καταστάσεις (stress tests).

Το πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου και της Εταιρείας αποτελείται από διάφορα συστατικά μέρη. Για παράδειγμα, η Επιτροπή Ελέγχου, όπως έχει συσταθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο, παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου, της διαχείρισης κινδύνων, της συμμόρφωσης με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας, των χρηματοοικονομικών γνωστοποιήσεων και ενημερώνει σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Επιτροπή Ελέγχου είναι, επίσης, σε τακτική συνεργασία με τον τακτικό ελεγκτή, τον εσωτερικό ελεγκτή και τον Υπεύθυνο Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων.

Με την από 30 Νοεμβρίου 2018 απόφασή του, το Δ.Σ. της Εταιρείας όρισε Υπεύθυνη Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας την κα Νικολέττα Ζώη, η οποία ανέλαβε πλήρως καθήκοντα από 01.01.2019.

Κώδικας Επαγγελματικής Ηθικής και Δεοντολογίας

Η Εταιρεία έχει θέσει σε ισχύ Κώδικα Επαγγελματικής Ηθικής και Δεοντολογίας, ο οποίος μεταξύ άλλων προβλέπει ασφαλιστικές δικλίδες για την προστασία της φήμης και της περιουσίας της Εταιρείας και του ομίλου στον οποίο ανήκει.

Πληροφοριακά συστήματα

Η Εταιρεία λειτουργεί πληροφοριακά συστήματα για την υποστήριξη των εταιρικών της σκοπών.

Παρακολούθηση

Υποβάλλονται τακτικά εκθέσεις (τουλάχιστον σε τριμηνιαία βάση) στη Διοίκηση της Εταιρείας, την Επιτροπή Ελέγχου και το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με τις δραστηριότητες του Ομίλου και τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του.

Η Επιτροπή Ελέγχου εποπτεύει τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και συνδράμει το Διοικητικό Συμβούλιο σε συναφή θέματα. Ειδικότερα, η Επιτροπή Ελέγχου έχει αρμοδιότητες σχετικά με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και συναφείς γνωστοποιήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, όπως ενδεικτικά και όχι περιοριστικά:

- αξιολογεί τις διαδικασίες κατάρτισης των ετήσιων και τριμηνιαίων ενοποιημένων και εταιρικών, χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, καθώς και οποιωνδήποτε άλλων οικονομικών γνωστοποιήσεων που δημοσιοποιούνται,
- εξετάζει τις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις πριν υποβληθούν στο Διοικητικό Συμβούλιο προς έγκριση και εκφράζει προς αυτό τις απόψεις της,

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

- εποπτεύει τα ζητήματα συμμόρφωσης της Εταιρείας με κανονιστικές υποχρεώσεις της,
- συνεργάζεται με τον τακτικό ελεγκτή και τον εσωτερικό έλεγχο, προκειμένου να αξιολογηθεί η αποτελεσματικότητα των εργασιών της Εταιρείας και να υποβάλλει προτάσεις για τη βελτίωση του πλαισίου παρακολούθησης, όπως απαιτείται.

Ε. Πολιτική Καταλληλότητας και Πολιτική πολυμορφίας στη σύνθεση των διαχειριστικών, διοικητικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία αποτελεί κομμάτι του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας.

Στόχος της είναι η προσέλκυση και διατήρηση ικανών ατόμων, τα οποία θα διασφαλίζουν τη χρηστή και αποδοτική διοίκηση προς όφελος της Εταιρείας, καθώς και όλων των ενδιαφερομένων μερών και με σκοπό την υλοποίηση του συνόλου των στρατηγικών στόχων αυτής.

Η Πολιτική έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Ν. 4706/2020 και με την υπ' αριθμόν 60/18.09.2020 εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, με θέμα: «Κατευθυντήριες γραμμές για την Πολιτική Καταλληλότητας του άρθρου 3 του ν. 4706/2020».

Με βάση το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο η Εταιρεία προνοεί ώστε τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου αυτής συνεχώς να διαθέτουν:

- α) επαγγελματικές δεξιότητες, γνώσεις, προσόντα, ανεξαρτησία κρίσης, φήμη και εμπειρία, ώστε να δύνανται να ασκούν διαχείριση με συνέπεια και ευθυκρισία και
- β) επαρκή εχέγγυα, ήθους, υπόληψης και ακεραιότητας.

Η Πολιτική μεριμνά για τη διασφάλιση της ποιοτικής στελέχωσης, αποτελεσματικότερης λειτουργίας και επίτευξης του ρόλου του Δ.Σ. της Εταιρείας βάσει της συνολικότερης στρατηγικής, καθώς και τόσο των μεσοπρόθεσμων, όσο και των μακροπρόθεσμων επιχειρηματικών στόχων της Εταιρείας, με σκοπό τη διασφάλιση και προαγωγή των συμφερόντων της.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει αρχές και κριτήρια πολυμορφίας στο πλαίσιο αξιολόγησης της καταλληλότητας των υποψήφιων πριν την επιλογή τους ως μέλη Δ.Σ., τα οποία αναλύονται εντός της Πολιτικής Καταλληλότητας.

Επιπρόσθετα, θέματα πολυμορφίας στη σύνθεση των διαχειριστικών, διοικητικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας προβλέπονται στον Κώδικα Επαγγελματικής Ηθικής και Δεοντολογίας που η Εταιρεία έχει υιοθετήσει. Με βάση τον ανωτέρω Κώδικα δεν επιτρέπεται, μεταξύ άλλων, η διακριτική συμπεριφορά βάσει φύλου, ηλικίας ή άλλου ιδιαίτερου γνωρίσματος. Η ίδια αρχή ακολουθείται και στη σύνθεση των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας, λαμβανομένου, ωστόσο, υπόψη του θεσμικού πλαισίου στο οποίο υπόκειται η Εταιρεία, λόγω του οποίου συγκεκριμένα κριτήρια καταλληλότητας πρέπει να πληρούνται στο πρόσωπο, μεταξύ άλλων, και των μελών του ΔΣ της Εταιρείας. Γενικότερα είναι πάγια τακτική της Εταιρείας να δίνονται ίσες ευκαιρίες ανάπτυξης και προαγωγής με μόνο κριτήριο την καταλληλότητα.

ΣΤ. Πολιτικές που διασφαλίζουν επαρκή πληροφόρηση για όλες τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει συγκεκριμένη Πολιτική και Διαδικασία συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη στο πλαίσιο εναρμόνισης με τις προβλέψεις του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020 και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τα άρθρα 99 έως και 101 του Ν. 4548/2018 αναφορικά με την αναγνώριση, παρακολούθηση και γνωστοποίηση των συναλλαγών της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη της.

Η Εταιρεία στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων της δύναται να συνάπτει κεφαλαιακές συναλλαγές, καθώς και εμπορικές συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη της.

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

Η σχετική διαδικασία έχει εφαρμογή στην Εταιρεία καθώς και στις ελληνικές θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου της. Για τις συναλλαγές της Εταιρείας με Συνδεδεμένα Μέρη συνάπτονται εγγράφως ειδικές συμβάσεις με όρους που δεν επηρεάζονται από την «ενδοομιλική» και γενικότερα εταιρική τους σχέση, αλλά προστατεύουν τα συμφέροντα της Εταιρείας και των μετόχων της (arm's length transactions) και τηρούνται όλες οι απαραίτητες προϋποθέσεις της νομοθεσίας, συμπεριλαμβανομένων αυτών των άρθρων 99 επόμενα του Ν. 4548/2018. Συμβάσεις της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη, καθώς και η παροχή ασφαλειών και εγγυήσεων προς τρίτους υπέρ των προσώπων αυτών, κατά την έννοια των άρθρων 99-101 του Ν. 4548/2018, είναι επιτρεπτές και έγκυρες μόνο κατόπιν έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο ή, από τη Γενική Συνέλευση (ως προβλέπει ο Νόμος) και εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του Ν. 4548/2018. Ο ως άνω περιορισμός ισχύει με ορισμένες εξαιρέσεις οι οποίες αναλύονται εντός της διαδικασίας.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία έχει συμπεριλάβει και προβλέπει διαδικασία σχετικά με τον εντοπισμό και την παρακολούθηση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη, όλα τα αρμόδια εμπλεκόμενα όργανα, όπως ενδεικτικά η Οικονομική Διεύθυνση και η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, τις γνωστοποιήσεις που πρέπει να λαμβάνουν χώρα και την έγκριση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.

Z. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρεία έχει καταρτίσει σχέδιο Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης, η οποία πρόκειται να εγκριθεί και να τεθεί σε ισχύ εντός του 2022. Πέραν τούτου, στο πλαίσιο της λειτουργίας της υιοθετεί αρχές και πραγματοποιεί δράσεις για τη βελτίωση της οικονομικής, περιβαλλοντικής και κοινωνικής της επίδοσης.

Οι δράσεις της αναπτύσσονται στα ακόλουθα (βασικά) πεδία:

Προάσπιση της υγείας, ασφάλειας και ευεξίας των εργαζομένων

Η Εταιρεία επενδύει στην εργασιακή ευημερία των εργαζομένων της και στη διαμόρφωση ενός ασφαλούς και υγιούς εργασιακού περιβάλλοντος μεριμνώντας για την υγεία και ασφάλειά τους. Χαρακτηριστική απόδειξη της ανωτέρω θέσης της Εταιρείας αποτελεί το γεγονός ότι βρίσκεται σε εξέλιξη η διαδικασία πιστοποίησης των νέων γραφείων της με το διεθνές σύστημα «WELL Building Standard» για την υγεία και ευεξία των χρηστών και έχει ήδη υιοθετηθεί η σχετική πολιτική.

Η Εταιρεία έχει καταρτίσει και υιοθετήσει Πολιτική για την καταπολέμηση της βίας και της παρενόχλησης στην Εργασία και Πολιτική διαχείρισης καταγγελιών για περιστατικά βίας και παρενόχλησης και παραβίασης του Κώδικα Επαγγελματικής Ηθικής και Δεοντολογίας.

Ανάπτυξη εργαζομένων

Η Εταιρεία σέβεται και προασπίζει τη διαφορετικότητα των εργαζομένων της ανεξαρτήτως φύλου, ηλικίας, εθνικότητας ή οποιασδήποτε άλλης διακρίσεως, προωθεί την ισότητα στη μεταχείριση και την αξιοκρατική εξέλιξη των εργαζομένων δίνοντας ίσες ευκαιρίες εξέλιξης σε άνδρες και γυναίκες.

Επίσης, η Εταιρεία στηρίζει τη διαρκή επιμόρφωση των εργαζομένων της και επιδιώκει τη συστηματική ανάπτυξη και βελτίωση των ικανοτήτων και κατ' επέκταση της ανταγωνιστικότητάς τους. Ενημερώνεται για τη διεξαγωγή προγραμμάτων επαγγελματικής εκπαίδευσης και επιμορφωτικών σεμιναρίων και ενθαρρύνει τη συμμετοχή των εργαζομένων της σε αυτά, ανάλογα με τις εκάστοτε ανάγκες και τη θέση εργασίας.

Κανονιστική Συμμόρφωση και Επιχειρηματική Ηθική

Η συνεχής προαγωγή της επιχειρηματικής ηθικής και η κανονιστική συμμόρφωση αποτελούν κρίσιμο πυλώνα της λειτουργίας της Εταιρείας καθώς καλλιεργεί κλίμα εμπιστοσύνης και αξιοπιστίας με τα ενδιαφερόμενα μέρη και προστατεύει και διατηρεί την εταιρική της φήμη.

Οι πολιτικές της Εταιρείας για θέματα επιχειρηματικής ηθικής και καταπολέμησης της διαφθοράς περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων Κώδικα Επαγγελματικής Ηθικής και Δεοντολογίας, Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, Πολιτικές GDPR και Πολιτική Αναφοράς Δυσλειτουργιών (Whistleblowing).

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

▪ **Περιβάλλον**

Η Εταιρεία έχει υπεύθυνη επιχειρηματική λειτουργία, η οποία είναι σε σύμπνοια με τους στόχους για τη βιώσιμη ανάπτυξη των Ηνωμένων Εθνών (Sustainable Development Goals – SDGs), καθώς αναγνωρίζει τον κρίσιμο ρόλο του ιδιωτικού τομέα προς την επίτευξη των στόχων για ένα καλύτερο μέλλον για όλους.

Από πλευράς ποιοτικών χαρακτηριστικών, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη παραμέτρους που αποτελούν πυλώνες της ανάπτυξης της, όπως η αειφορία, η επένδυση σε βιοκλιματικά κτήρια γραφείων που υιοθετούν τις αρχές της Περιβαλλοντικής και Κοινωνικής Διακυβέρνησης (Environmental and Social Governance, «ESG») και υιοθετεί πρακτικές για τη διασφάλιση της υγείας και ευεξίας των εργαζομένων.

Επισημαίνεται ότι η Εταιρεία με γνώμονα τη συνεχή βελτίωση του περιβαλλοντικού αντίκτυπου της επιχειρηματικής της λειτουργίας, παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις και το νομοθετικό πλαίσιο τόσο σε εθνικό όσο και σε ευρωπαϊκό επίπεδο, μέσω της συμμετοχής της σε συνέδρια και φορείς διεθνούς κύρους.

▪ **Κοινωνική Συνεισφορά**

Εντός του 2021, η Εταιρεία συνέχισε την υλοποίηση του προγράμματος εταιρικής υπευθυνότητας με τίτλο «Δομές Ευθύνης», που υιοθέτησε το 2016, και αποτελεί ένα συνεχώς εξελισσόμενο σχέδιο κοινωνικών δράσεων και παρεμβάσεων. Ως τομέας δράσης του προγράμματος και βασικό στοιχείο του προγραμματισμού επελέγη η βελτίωση υποδομών και η λειτουργική αναβάθμιση σημαντικών κοινωνικών δομών, χρησιμοποιώντας την εμπειρία και την τεχνογνωσία των στελεχών της Εταιρείας, με στόχο την ουσιαστική κοινωνική συμβολή και την αντιμετώπιση καίριων κοινωνικών προβλημάτων σε συνεργασία με καταξιωμένους φορείς σε εθνικό και τοπικό επίπεδο.

Περισσότερα στοιχεία αναφορικά με θέματα βιώσιμης ανάπτυξης παρατίθενται στην ενότητα ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΥΠΕΥΘΥΝΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Η Εταιρεία θα δημοσιεύσει αυτόνομη έκθεση βιώσιμης ανάπτυξης εντός του 2022.

Αθήνα, 21 Μαρτίου 2022

Ο Αντιπρόεδρος Β' του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Αθανάσιος Καραγιάννης

Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»

Η παρούσα Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου (εφεξής «Επιτροπή») της Εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» με το διακριτικό τίτλο «Prodea Investments» (εφεξής «Εταιρεία») αφορά στην εταιρική χρήση 2021 (01.01.2021 - 31.12.2021) και έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017 όπως αυτό τροποποιήθηκε από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020. Σκοπός της παρούσας είναι να παρουσιάσει μία συνοπτική αλλά συνολική εικόνα του έργου της Επιτροπής, κατά τη διάρκεια της εταιρικής χρήσης 2021.

1. Σκοπός και Αρμοδιότητες

Βασικός σκοπός της Επιτροπής Ελέγχου είναι η υποβοήθηση του Διοικητικού Συμβουλίου στην εκπλήρωση της εποπτικής του ευθύνης όσον αφορά: α) στη διαφύλαξη της ακεραιότητας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσης μέσω της έγκαιρης κατάρτισης αξιόπιστων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, β) στην διασφάλιση της ανεξάρτητης, αντικειμενικής και αποτελεσματικής διεξαγωγής των εσωτερικών και εξωτερικών ελέγχων της Εταιρείας, γ) στη διασφάλιση και την επίβλεψη της συμμόρφωσης της Εταιρείας, με το νομικό, θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο που διέπουν τη λειτουργία της και δ) στη διασφάλιση και επίβλεψη της ανάπτυξης και εφαρμογής ενός κατάλληλου και αποτελεσματικού Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.

Οι αρμοδιότητες και η λειτουργία της Επιτροπής για την εκπλήρωση του σκοπού της περιγράφονται λεπτομερώς στον ισχύοντα Κανονισμό Λειτουργίας της, ο οποίος έχει αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://prodea.gr/etairiki-diakryvernsi/epitropi-elegchou>) σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

2. Σύσταση

Η υφιστάμενη Επιτροπή, που ορίστηκε κατά το είδος, τη θητεία και τη σύστασή της με την από 8 Ιουνίου 2021 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας, είναι επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, αποτελούμενη από τέσσερα (4) μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Περαιτέρω, τρία (3) εκ των μελών της Επιτροπής είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τα κριτήρια ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, ένα (1) εξ αυτών έχει την ιδιότητα του Προέδρου της Επιτροπής, ενώ το τέταρτο μέλος προέρχεται εκ των μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Τα μέλη της Επιτροπής ορίστηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη συνεδρίασή της 8 Ιουνίου 2021 και η Επιτροπή συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή της στις 8 Ιουνίου 2021 ως εξής:

Μέλη Επιτροπής	Ιδιότητα	Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο
Σπυρίδων Μακρινιάκης	Πρόεδρος	Αντιπρόεδρος Α', Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννης Κυριακόπουλος	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος
Πρόδρομος Βλάμης	Μέλος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Γαρυφαλλιά Σπυριούνη	Μέλος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

Κάθε μέλος της Επιτροπής πληροί τις προβλεπόμενες από το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο απαραίτητες προϋποθέσεις για την εκλογή του στην Επιτροπή.

Ειδικότερα, τα μέλη της Επιτροπής στο σύνολο τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ήτοι επενδύσεις σε Ακίνητη Περιουσία, ενώ στην πλειονότητα τους είναι ανεξάρτητα από την Εταιρεία, κατά την έννοια των διατάξεων των παρ. 1 και 2 του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020.

Εκ των μελών της Επιτροπής, οι κ.κ. Ιωάννης Κυριακόπουλος και Γαρυφαλλιά Σπυριούνη διαθέτουν επαρκή γνώση στην ελεγκτική ή / και λογιστική και η κα. Γαρυφαλλιά Σπυριούνη, ως ανεξάρτητη από την Εταιρεία, είναι το μέλος που θα παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής, που αφορούν στην έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Βιογραφικά σημειώματα των μελών της Επιτροπής έχουν αναρτηθεί στον ιστότοπο της Εταιρείας (<https://prodea.gr/etairiki-diakyvernsi/dioikitiko-symvoulio>).

Η θητεία της ανωτέρω Επιτροπής καθορίστηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 08 Ιουνίου 2021 ότι είναι τριετής, αρχομένη από της εκλογής των μελών της από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και παρατεινόμενη μέχρι την επόμενη Τακτική Γενική.

3. Συνεδριάσεις

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και τον Κανονισμό Λειτουργίας της, η Επιτροπή κατά τη διάρκεια του 2021 συνεδρίασε είκοσι μία (21) φορές. Στις συνεδριάσεις της Επιτροπής συμμετείχε το σύνολο των μελών της και οι αποφάσεις της αποτυπώνονται στα σχετικά πρακτικά, τα οποία υπογράφονται από όλα τα μέλη της. Δεν υπήρξε διαφωνία επί κανενός θέματος.

Σημειώνεται ότι πέρα των συνεδριάσεων, τα μέλη της Επιτροπής βρίσκονται σε τακτική επαφή μεταξύ τους και συνεργάζονται στενά και συντονισμένα με την ανώτερη Διοίκηση της Εταιρείας, τον Υπεύθυνο Εσωτερικού Ελέγχου, τους Ανεξάρτητους Εκτιμητές και τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας, την εταιρεία «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.» (εφεξής «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)»), η οποία ορίστηκε με την από 8 Ιουνίου 2021 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

4. Δραστηριότητες της Επιτροπής για τη χρήση 2021

Η Επιτροπή κατά τις ανωτέρω συνεδριάσεις, ασχολήθηκε με θέματα αρμοδιότητας της και συγκεκριμένα:

A. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και διαδικασία Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

- Παρακολούθησε εξέτασε και αξιολόγησε τη διαδικασία σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο με τυχόν διαπιστώσεις της ή/και προτάσεις βελτίωσης της διαδικασίας.
- Συνεργάστηκε με τα αρμόδια στελέχη της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών της Εταιρείας και τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, προκειμένου να ενημερωθεί και να επιβεβαιώσει την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα των διαδικασιών κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, της κατάστασης επενδύσεων καθώς και οποιωνδήποτε άλλων χρηματοοικονομικών γνωστοποιήσεων που δημοσιοποιούνται.
- Επισκόπησε και αξιολόγησε τις ετήσιες και περιοδικές, εταιρικές και ενοποιημένες, χρηματοοικονομικές καταστάσεις και τις χρηματοοικονομικές εκθέσεις σύμφωνα με τα εφαρμοστέα λογιστικά πρότυπα, ως προς την ακρίβεια, πληρότητα και τη συνέπειά τους, πριν υποβληθούν στο Διοικητικό Συμβούλιο προς έγκριση και εισηγήθηκε προς το Διοικητικό Συμβούλιο την έγκρισή τους. Συμφώνως με τα ανωτέρω η Επιτροπή επιβεβαίωσε τη συμμόρφωση της Εταιρείας με τους σχετικούς νόμους και κανονισμούς, που διέπουν την έκδοση και τη γνωστοποίηση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
- Έλαβε, επισκόπησε και αξιολόγησε την εξαμηνιαία και ετήσια κατάσταση επενδύσεων της Εταιρείας και εισηγήθηκε προς το Διοικητικό Συμβούλιο την έγκρισή τους.
- Έλαβε από τη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών την Ετήσια Έκθεση Δραστηριοτήτων 2020 προκειμένου να ενημερωθεί για τις εργασίες της, την οργάνωση, την επάρκεια γνώσης, εμπειρίας και εκπαίδευσης των στελεχών της καθώς και την επάρκεια πόρων που διαθέτει για την έγκαιρη και ορθή κατάρτιση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

B. Εξωτερικός Έλεγχος

- Ενημερώθηκε από τους εξωτερικούς ελεγκτές επί του ετήσιου προγράμματος του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση 2021 πριν από την εφαρμογή του, και προέβη σε αξιολόγηση του, βεβαιώνοντας ότι αυτό θα καλύψει τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου και συστήματα που άπτονται της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου του Ομίλου.

- Στο πλαίσιο παρακολούθησης της διαδικασίας και της διενέργειας του υποχρεωτικού ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, έλαβε από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή της Εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) και αξιολόγησε τη Συμπληρωματική Έκθεση με τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου που διενεργήθηκε, επιβεβαιώνοντας ότι πληρούσε τις συγκεκριμένες απαιτήσεις του άρθρου 11 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16^{ης} Απριλίου 2014. Επί των θεμάτων αυτών, οι ορκωτοί ελεγκτές διαβεβαίωσαν την Επιτροπή ότι, από τον έλεγχο που πραγματοποίησαν, δεν εντόπισαν κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος ούτε υπήρξε κάποιο εύρημα που να έχει ουσιαστική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και στην ομαλή λειτουργία της Εταιρείας.
- Πραγματοποίησε συναντήσεις με τους ορκωτούς ελεγκτές της Εταιρείας πριν τη δημοσίευση της ετήσιας και εξαμηνιαίας χρηματοοικονομικής έκθεσης και των εξαμηνιαίων καταστάσεων επενδύσεων, επί των οποίων δόθηκαν σχετικές διευκρινίσεις σε απάντηση ερωτημάτων των μελών της Επιτροπής.
- Επιβεβαίωσε καθ' όλη τη διάρκεια της θητείας των ορκωτών ελεγκτών ότι έχουν παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τον Όμιλο.
- Επισκόπησε και παρακολούθησε την καταλληλότητα της παροχής από τον εξωτερικό ελεγκτή μη ελεγκτικών υπηρεσιών στην Εταιρεία και στις εταιρείες του Ομίλου. Στο πλαίσιο αυτό έλαβε από τον ορκωτό ελεγκτή της Εταιρείας γραπτή γνωστοποίηση για τη φύση, την έκταση και την αμοιβή μη ελεγκτικών υπηρεσιών που προσφέρθηκαν στην Εταιρεία και στον Όμιλο για τη χρήση 2021.
- Εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο, υποβάλλοντας σχετική πρόταση, την εναλλαγή των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών της Εταιρείας και τον διορισμό της ελεγκτικής εταιρείας «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.» ως τακτικό ορκωτό ελεγκτή για την εταιρική χρήση 2021. Περαιτέρω, η Επιτροπή υπέβαλε σχετική πρόταση στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για τον καθορισμό της συνολικής αμοιβής της ελεγκτικής εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) για τη χρήση 2021.
- Ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο για τα αποτελέσματα του εξωτερικού ελέγχου.

Γ. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου και Εσωτερικός Έλεγχος

Στο ίδιο πλαίσιο, η Επιτροπή:

- Παρακολούθησε και επιθεώρησε την ορθή λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα για την επαγγελματική εφαρμογή του εσωτερικού ελέγχου καθώς και το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο και αξιολόγησε το έργο, την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα της, χωρίς να παραβιάζει την ανεξαρτησία της.
- Ενημερώθηκε γραπτώς επί του ετήσιου ελεγκτικού προγράμματος έτους 2021 της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου. Η Επιτροπή, πριν την εφαρμογή του προγράμματος, προχώρησε στην αξιολόγησή του λαμβάνοντας υπ' όψιν τους κύριους τομείς επιχειρηματικών και χρηματοοικονομικών κινδύνων καθώς και τα αποτελέσματα των προηγούμενων εσωτερικών ελέγχων και διατύπωσε τη γνώμη της.
- Έλαβε από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, επισκόπησε και αξιολόγησε τις τριμηνιαίες αναφορές δραστηριότητας της Μονάδας καθώς και τις εκθέσεις για τους διενεργούμενους ελέγχους βάσει του εγκεκριμένου ετήσιου ελεγκτικού προγράμματος. Περαιτέρω η Επιτροπή ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο με το περιεχόμενο τους, γνωστοποιώντας σχετικά τις απόψεις της.
- Ενημερώθηκε από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου για την κατάσταση εξέλιξης των διορθωτικών ενεργειών διαπιστωμένων αδυναμιών προηγούμενων ελέγχων.
- Αξιολόγησε τους κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες της Εταιρείας κυρίως μέσω του προγραμματισμού του έργου των εσωτερικών και εξωτερικών ελέγχων.
- Εξέτασε και ενέκρινε τον Κανονισμό Λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, τον οποίο στη συνέχεια υπέβαλε προς έγκριση στο Διοικητικό Συμβούλιο.

Δ. Λοιπά θέματα

- Αξιολόγησε την ορθότητα του σχηματισμού των διανεμητέων κερδών και την επάρκεια των διαθεσίμων για την διανομή μερίσματος και υπέβαλε σχετική πρόταση προς το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο την αναθεώρηση του Κανονισμού Λειτουργίας της σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4706/2020.

Η Επιτροπή αναγνωρίζει τη διαρκή και έγκαιρη ενημέρωση που λαμβάνουν τα μέλη της από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου σε κάθε συνεδρίαση της αναφορικά με την εκτέλεση των εσωτερικών ελέγχων, την πορεία και τα αποτελέσματα αυτών διασφαλίζοντας τη συμμόρφωση της Εταιρείας με τις απαιτούμενες διαδικασίες.

Συμφώνως με τα παραπάνω, η Επιτροπή διαπίστωσε την επαρκή και συνεχή ενημέρωση από τον εσωτερικό και εξωτερικό έλεγχο της Εταιρείας μέσω των επισημάνσεων και υποδείξεών τους, για την εξασφάλιση της εύρυθμης λειτουργίας της Εταιρείας.

Η συνεργασία της Επιτροπής με τη Διοίκηση της Εταιρείας, τον Υπεύθυνο Εσωτερικού Ελέγχου και τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές ήταν απόλυτα ικανοποιητική και δεν δημιουργήθηκε πρόβλημα στη λειτουργία της.

5. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρεία έχει καταρτίσει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, η οποία πρόκειται να εγκριθεί και να τεθεί σε ισχύ εντός του 2022. Πέραν τούτου, στο πλαίσιο της λειτουργίας της υιοθετεί αρχές και πραγματοποιεί δράσεις για τη βελτίωση της οικονομικής, περιβαλλοντικής και κοινωνικής της επίδοσης.

Αθήνα, 17 Μαρτίου 2022,

Ο Πρόεδρος

Τα μέλη

Σπυρίδων Μακριδάκης

Ιωάννης Κυριακόπουλος

Πρόδρομος Βλάμης

Γαρυφαλλιά Σπυριούνη

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

Επεξηγηματική Έκθεση
Προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων
της Εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία »
σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 3556/2007

(όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 3556/2007, οι εταιρείες των οποίων οι μετοχές είναι εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά στην Ελλάδα, εν προκειμένω στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών, υποχρεούνται να υποβάλουν επεξηγηματική έκθεση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τους με αναλυτικές πληροφορίες για συγκεκριμένα θέματα. Η παρούσα επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας περιέχει αναλυτικές πληροφορίες αναφορικά με τα ζητήματα αυτά.

A) Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήρχετο την 31 Δεκεμβρίου 2021 στο ποσό των €692.390 διαιρούμενο συνολικά σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 2,71 ευρώ εκάστη.

B) Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας.

Πέραν των περιορισμών ως προς την κτήση μετοχών που θέτει ο ν. 2778/1999, ως ισχύει, δεν υφίστανται εκ του καταστατικού της Εταιρείας άλλοι περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της. Οράτε επίσης κατωτέρω σημείο ΣΤ.

Γ) Οι σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 9 έως 11 του Ν. 3556/2007.

Οι σημαντικές συμμετοχές στην Εταιρεία κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 9 έως 11 του Ν. 3556/2007 έχουν διαμορφωθεί ως εξής κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021:

Η εταιρεία Invel Real Estate BV κατέχει άμεσα ποσοστό 29,81% των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία και η εταιρεία Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. κατέχει άμεσα ποσοστό 63,39% των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία. Την απώτερη διαχείριση του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία που κατέχονται άμεσα από την Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. και την Invel Real Estate BV, καθώς και των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχονται άμεσα από την εταιρεία Ανθός Properties A.K.E., και που αντιστοιχούν σε ποσοστό 2,1% των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία και από την εταιρεία CL Hermes Opportunities LP που αντιστοιχούν σε ποσοστό 2,85% των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία, ασκεί η CASTLELAKE L.P., η οποία κατέχει κατά ταύτα έμμεσα, υπό την ιδιότητά της ως διαχειρίστρια επενδυτικών κεφαλαίων, συνολικό ποσοστό 98,15% των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία.

Ως αναφέρεται στην από 27.05.2019 γνωστοποίηση μεταβολών σημαντικών συμμετοχών του Ν. 3556/2007 που υπέβαλαν στην Εταιρεία τα νομικά πρόσωπα Invel Real Estate B.V. και CASTLELAKE OPPORTUNITIES PARTNERS LLC, παρότι η απώτερη διαχείριση του συνόλου των προαναφερθέντων δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας ποσοστού 98,15% ασκείται από μόνη την CASTLELAKE L.P., υπό την ιδιότητά της ως σύμβουλος επενδύσεων εγγεγραμμένης στην Securities and Exchange Commission των Η.Π.Α., για τους σκοπούς του Ν. 3556/2007 αυτή θεωρείται ότι ελέγχεται από τον ομόρρυθμό της εταίρο (general partner), την εταιρεία CASTLELAKE HOLDINGS, LLC η οποία ελέγχεται, πάλι για τους σκοπούς του Ν. 3556/2007, από το διαχειριστή εταίρο της (managing member) την εταιρεία CASTLELAKE OPPORTUNITIES PARTNERS, LLC.

Δ) Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου και περιγραφή των σχετικών δικαιωμάτων.

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας οι οποίες να παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους τους.

Ε) Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

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

ΣΤ) Συμφωνίες μεταξύ μετόχων οι οποίες είναι γνωστές στην Εταιρεία και συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου.

Δεν έχουν περιέλθει σε γνώση της Εταιρείας συμφωνίες μετόχων που να συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου.

Ζ) Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίησης του καταστατικού

Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και για την τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Ν. 4548/2018, όπως τροποποιηθείς ισχύει.

Η) Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά ιδίων μετοχών

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν έχει αρμοδιότητα για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά ιδίων μετοχών. Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας δεν έχει λάβει απόφαση για την αγορά ιδίων μετοχών της Εταιρείας ούτε εκκρεμεί απόφασή της για έκδοση νέων μετοχών.

Θ) Σημαντική συμφωνία που έχει συνάψει η Εταιρεία και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής.

Δεν έχει συνάψει η Εταιρεία τέτοια συμφωνία.

Ι) Κάθε συμφωνία που η Εταιρεία έχει συνάψει με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησης τους εξαιτίας της δημόσιας πρότασης

Δεν υπάρχουν ειδικές συμφωνίες της Εταιρείας με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας δημόσιας πρότασης, εκτός από τα ακόλουθα αναφερόμενα:

(α) την 11 Αυγούστου 2014 η Εταιρεία συνήψε σύμβαση εργασίας ορισμένου χρόνου με τον κ. Αριστοτέλη Καρυτινό για την παροχή υπηρεσιών Διευθύνοντος Συμβούλου προς την Εταιρεία και τον Όμιλο αυτής λήγουσα την 10 Αυγούστου 2019, η οποία παρατάθηκε κατ' ενάσκηση σχετικού δικαιώματος εκ μέρους του Διευθύνοντος Συμβούλου για ένα ακόμα έτος. Η ως άνω σύμβαση λύθηκε την 13 Ιουλίου 2020 και την 14 Ιουλίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη νέας σύμβασης εργασίας με τον κ. Καρυτινό με το αυτό ως άνω αντικείμενο με ισχύ τρία (3) έτη, μέχρι την 13 Ιουλίου 2023. Μετά το πέρας της ορισμένης διάρκειας, η σύμβαση καθίσταται αυτόματα αορίστου χρόνου, εκτός εάν οποιοδήποτε μέρος της σύμβασης αποστείλει σχετική έγγραφη γνωστοποίηση έξι μήνες προ της λήξης της ορισμένης διάρκειας, δηλώνοντας ότι επιθυμεί να καταγγείλει τη σύμβαση. Σε περίπτωση που η Εταιρεία προβεί σε καταγγελία της σύμβασης, είτε πριν τη λήξη της ορισμένης διάρκειας χωρίς σπουδαίο λόγο, είτε κατά τη λήξη της ορισμένης διάρκειας ή και οποτεδήποτε αφού έχει καταστεί η σύμβαση αορίστου χρόνου, οφείλει αποζημίωση προς τον κ. Καρυτινό ίση με το διπλάσιο ποσό των σταθερών αποδοχών του. Εάν η Εταιρεία προβεί σε καταγγελία της σύμβασης πριν τη λήξη της ορισμένης διάρκειας χωρίς σπουδαίο λόγο, τότε επιπλέον του ανωτέρω ποσού, η Εταιρεία οφείλει τους εναπομείναντες μηνιαίους μισθούς που θα του καταβάλλονταν μέχρι το πέρας της ορισμένης διάρκειας της σύμβασης.

(β) την 11 Αυγούστου 2014 η Εταιρεία συνήψε σύμβαση εργασίας ορισμένου χρόνου με την κα. Θηρεσία Μεσσάρη για την παροχή υπηρεσιών Γενικής Διευθύντριας Οικονομικών και Εργασιών προς την Εταιρεία και τον Όμιλο αυτής λήγουσα την 10 Αυγούστου 2019, η οποία παρατάθηκε κατ' ενάσκηση σχετικού δικαιώματος εκ μέρους της κας Μεσσάρη για ένα ακόμα έτος. Η ως άνω σύμβαση λύθηκε την 13 Ιουλίου 2020 και την 14 Ιουλίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη νέας σύμβασης εργασίας με την κα Μεσσάρη με το αυτό ως άνω αντικείμενο με ισχύ για τρία (3) έτη, μέχρι την 13 Ιουλίου 2023. Μετά το πέρας της ορισμένης διάρκειας, η σύμβαση καθίσταται αυτόματα αορίστου χρόνου, εκτός εάν οποιοδήποτε μέρος της σύμβασης αποστείλει σχετική έγγραφη γνωστοποίηση έξι μήνες προ της λήξης της ορισμένης διάρκειας, δηλώνοντας ότι επιθυμεί να καταγγείλει τη σύμβαση. Σε περίπτωση που η Εταιρεία

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

προβεί σε καταγγελία της σύμβασης, είτε πριν από τη λήξη της ορισμένης διάρκειας χωρίς σπουδαίο λόγο, είτε κατά τη λήξη της ορισμένης διάρκειας ή και οποτεδήποτε αφού έχει καταστεί η σύμβαση αορίστου χρόνου, οφείλει αποζημίωση προς την κα. Μεσσάρη ίση με το διπλάσιο ποσό των σταθερών αποδοχών της. Εάν η Εταιρεία προβεί σε καταγγελία της σύμβασης πριν τη λήξη της ορισμένης διάρκειας χωρίς σπουδαίο λόγο, τότε επιπλέον του ανωτέρω ποσού, η Εταιρεία οφείλει τους εναπομείναντες μηνιαίους μισθούς που θα της καταβάλλονταν μέχρι το πέρας της ορισμένης διάρκειας της σύμβασης.

(γ) την 2 Ιουλίου 2020 η Εταιρεία συνήψε σύμβαση εργασίας ορισμένου χρόνου με τον κ. Αθανάσιο Καραγιάννη για την παροχή υπηρεσιών Επικεφαλής Επενδύσεων προς την Εταιρεία και τον Όμιλο αυτής με ισχύ για τρία (3) έτη, μέχρι την 1 Ιουλίου 2023. Μετά το πέρας της ορισμένης διάρκειας, η σύμβαση καθίσταται αυτόματα αορίστου χρόνου, εκτός εάν οποιοδήποτε μέρος της σύμβασης αποστείλει σχετική έγγραφη γνωστοποίηση έξι μήνες προ της λήξης της ορισμένης διάρκειας, δηλώνοντας ότι επιθυμεί να καταγγείλει τη σύμβαση. Σε περίπτωση που η Εταιρεία προβεί σε καταγγελία της σύμβασης, είτε πριν από τη λήξη της ορισμένης διάρκειας χωρίς σπουδαίο λόγο, είτε κατά τη λήξη της ορισμένης διάρκειας ή και οποτεδήποτε αφού έχει καταστεί η σύμβαση αορίστου χρόνου, οφείλει αποζημίωση προς τον κ. Καραγιάννη ίση με το διπλάσιο ποσό των σταθερών αποδοχών του. Εάν η Εταιρεία προβεί σε καταγγελία της σύμβασης πριν τη λήξη της ορισμένης διάρκειας χωρίς σπουδαίο λόγο, τότε επιπλέον του ανωτέρω ποσού, η Εταιρεία οφείλει τους εναπομείναντες μηνιαίους μισθούς που θα του καταβάλλονταν μέχρι το πέρας της ορισμένης διάρκειας της σύμβασης.

Οι ως άνω συμβάσεις εγκρίθηκαν δια του από 30.06.2020 πρακτικού Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το οποίο συνοδεύεται από την από 29.06.2020 έκθεση αξιολόγησης περί του δίκαιου και εύλογου των όρων των ανωτέρω συμβάσεων για την Εταιρεία και για τους μετόχους αυτής που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος της Ορκωτής Ελέγκτριας – Λογίστριας κ. Μαρίας Καπετανάκη της Ελεγκτικής Εταιρείας «KPMG Ελεγκτική Α.Ε.», σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 99 και 101 του Ν. 4548/2018 και ακολουθήθηκαν οι διατυπώσεις δημοσιότητας που προβλέπονται στα άρθρα 100 και 101 του Ν. 4548/2018.

Αθήνα, 21 Μαρτίου 2022

Ο Αντιπρόεδρος Β' του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Αθανάσιος Καραγιάννης



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

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

**Building a better
working world**

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2021, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Σημαντικό θέμα ελέγχου

Το σημαντικό θέμα ελέγχου είναι εκείνο το θέμα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Το θέμα αυτό και οι σχετιζόμενοι κίνδυνοι ουσιώδους ανακρίβειας αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Σ' αυτό το πλαίσιο περιγράφουμε ακολούθως πως ο έλεγχός μας αντιμετώπισε το κατωτέρω θέμα.

Έχουμε εκπληρώσει τα καθήκοντα που περιγράφονται στην ενότητα «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων» της έκθεσής μας, περιλαμβανομένων αυτών που σχετίζονται με το σημαντικό θέμα ελέγχου. Ως εκ τούτου, ο έλεγχός μας περιέλαβε τη διενέργεια διαδικασιών που σχεδιάστηκαν ώστε ν' ανταποκρίνονται στους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Τα αποτελέσματα των ελεγκτικών μας διαδικασιών, περιλαμβανομένων των διαδικασιών που διενεργήθηκαν επί του κατωτέρω θέματος, παρέχουν τη βάση για τη γνώμη μας επί των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.



Building a better
working world

Σημαντικό θέμα ελέγχου	Πώς αντιμετωπίστηκε κατά τον έλεγχό μας το σημαντικό θέμα ελέγχου
Έλεγχος αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (σε εταιρική και ενοποιημένη βάση)	
<p>Οι επενδύσεις σε ακίνητα (συμπεριλαμβανομένων των επενδύσεων σε ακίνητα που ταξινομούνται ως διακρατούμενα προς πώληση) αποτελούν περίπου το 80% του συνόλου του ενεργητικού της Εταιρείας. Η αποτίμησή τους δε σε εύλογη αξία την 31η Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε 2.282 εκ. ευρώ σε ομιλικό επίπεδο και σε 1.397 εκ. ευρώ σε εταιρικό επίπεδο. Το χαρτοφυλάκιο αποτελείται από ακίνητα γραφείων, καταστημάτων και εμπορικών χώρων, ξενοδοχείων, αποθηκευτικών χώρων, οικοπέδων, οικιστικού ακινήτου και λοιπών ακινήτων ειδικών χρήσεων. Έχουμε προσδιορίσει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα ως το σημαντικό θέμα ελέγχου λόγω του μεγάλου αριθμού επενδυτικών ακινήτων των οποίων τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται στις μεθόδους αποτίμησης είναι εγγενώς σημαντικά και υποκειμενικά. Η αξιολόγηση των εκτιμήσεων και των παραδοχών που εφαρμόζονται από τη Διοίκηση για την αποτίμηση των πολυάριθμων επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας απαιτεί σημαντική ελεγκτική εργασία και την υποστήριξη εξειδικευμένου προσωπικού της Εταιρείας μας σε θέματα αποτιμήσεων, δεδομένου του σημαντικού αριθμού ακινήτων διαφορετικής κατηγορίας και τοποθεσίας, με διαφορετικές συμφωνίες μίσθωσης. Ως εκ τούτου, η αξιολόγηση των ανωτέρω εκτιμήσεων και παραδοχών απαιτούσαν σημαντική ελεγκτική προσπάθεια.</p> <p>Οι συγκεκριμένες εκτιμήσεις και παραδοχές που απαιτούσαν την προσοχή και την υποστήριξη του ελεγκτή από εξειδικευμένο σε θέματα αποτιμήσεων προσωπικό του γραφείου μας, περιλάμβαναν τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none">• παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις• εκτιμήσεις για τα κενά μίσθια• εκτιμήσεις για το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξοφλησης ταμειακών ροών• εκτιμήσεις για την μέθοδο συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων, της μεθόδου άμεσης κεφαλαιοποίησης και της υπολειμματικής μεθόδου• συντελεστή απόδοσης στη λήξη• παραδοχές σχετικά με τον συντελεστή βαρύτητας στην αποτίμηση μεταξύ της μεθόδου προεξοφλησης των μελλοντικών χρηματοροών και της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων ή της μεθόδου άμεσης κεφαλαιοποίησης ή της υπολειμματικής μεθόδου	<p>Οι ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε, μεταξύ άλλων, έχουν ως εξής:</p> <p>Αποκτήσαμε κατανόηση των διαδικασιών και των μεθόδων αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα που ακολουθεί η Εταιρεία και ο Όμιλος. Αξιολογήσαμε την επαγγελματική επάρκεια, την ανεξαρτησία, την αντικειμενικότητα και την εμπειρία των εξωτερικών ανεξάρτητων εκτιμητών που χρησιμοποίησε η Διοίκηση. Επιπλέον, αξιολογήσαμε την ικανότητα και την εμπειρία του προσωπικού της Εταιρείας και του Ομίλου σε θέματα αποτιμήσεων. Εκτιμήσαμε κατά πόσο οι τεχνικές και οι μέθοδοι αποτίμησης που εφαρμόζονται από τη Διοίκηση και τους εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές είναι συνεπείς με τις γενικά αποδεκτές τεχνικές αποτίμησης ακινήτων στην αγορά. Με τη συμμετοχή ειδικών σε θέματα αποτίμησης του γραφείου μας, αξιολογήσαμε τις εκτιμήσεις και τις παραδοχές που εφαρμόστηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα από τη Διοίκηση και τους εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές. Επιπρόσθετα, οι εργασίες που διενεργήσαμε περιλαμβάνουν:</p> <ul style="list-style-type: none">• Εξέταση σε δειγματοληπτική βάση κατά πόσο τα στοιχεία των επενδύσεων σε ακίνητα που εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που εμφανίζονται στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας και των θυγατρικών της και με τα αντίστοιχα στοιχεία που εμφανίζονται στην Δήλωση Περιουσιακής Κατάστασης της Εταιρείας, ή/και με τα αντίστοιχα συμβόλαια κτήσης των ακινήτων ή/και με τα αντίστοιχα συμβόλαια μίσθωσης.• Εξέταση κατά πόσο οι εύλογες αξίες των ακινήτων όπως εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις προκύπτουν από τις εκθέσεις αποτίμησης εύλογης αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2021.• Δειγματοληπτική εξέταση κατά πόσο τα σημαντικότερα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (συγκεκριμένα τα μισθώματα και το εμβαδό των μισθωμένων ακινήτων) συμφωνούν με τις σχετικές συμβάσεις.• Σύγκριση των εύλογων αξιών κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 με τις αντίστοιχες κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020 ή με την αξία κτήσης για ακίνητα που αποκτήθηκαν μέσα στο 2021, και για τις σημαντικότερες μεταβολές, αξιολόγηση της τεκμηρίωσης της Εταιρείας και του Ομίλου ότι αυτές είναι εύλογες σύμφωνα με βάση τις τάσεις της αγοράς.



Building a better working world

<p>Οι γνωστοποιήσεις που σχετίζονται με την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα παρατίθενται στις σημειώσεις 2.8 – «Επενδύσεις σε Ακίνητα», 4.1 - «Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές» και 6- «Επενδύσεις σε Ακίνητα» των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Αξιολόγηση για δείγμα ακινήτων, των εκτιμήσεων και παραδοχών σε ότι αφορά τα στοιχεία αγοράς που χρησιμοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (περιλαμβανομένου του προεξοφλητικού επιτοκίου, του συντελεστή απόδοσης στη λήξη, συντελεστή άμεσης κεφαλαιοποίησης, των συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων και ενοικίασης).• Αξιολόγηση των παραδοχών για τον συντελεστή βαρύτητας μεταξύ των μεθόδων αποτίμησης (προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών, των συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων, της μεθόδου άμεσης κεφαλαιοποίησης, της υπολειμματικής μεθόδου).• Επαλήθευση, για δείγμα ακινήτων, της ακρίβειας συγκεκριμένων υπολογισμών που διενεργήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές στο πλαίσιο υπολογισμού της εύλογης αξίας. <p>Τέλος αξιολογήσαμε την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις σημειώσεις 2.8 – «Επενδύσεις σε Ακίνητα», 4.1 - «Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές» και 6- «Επενδύσεις σε Ακίνητα» των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</p>
--	--

Άλλο Θέμα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 29η Απριλίου 2021 έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, στις Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.



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

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

Building a better working world

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία και τον Όμιλο ή να διακόψει τη δραστηριότητά τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ' αυτές τις ενέργειες.

Η Επιτροπή Ελέγχου (άρθ. 44 Ν. 4449/2017) της Εταιρείας έχει την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας και του Ομίλου.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.



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

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

**Building a better
working world**

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε το θέμα εκείνο που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως και ως εκ τούτου αποτελεί το σημαντικό θέμα ελέγχου.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης που περιλαμβάνεται στην έκθεση αυτή, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 του Ν. 4336/2015 (μέρος Β), σημειώνουμε ότι:

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.
- β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με τη Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας, που προβλέπεται από το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

3. Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών

Δεν παρείχαμε στην Εταιρεία και τις θυγατρικές της μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

Οι επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 36 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 8 Ιουνίου 2021 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

5. Κανονισμός Λειτουργίας

Η Εταιρεία διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας σύμφωνα με το περιεχόμενο που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020.



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

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

**Building a better
working world**

6. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς

Εξετάσαμε τα ψηφιακά αρχεία της εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία», τα οποία καταρτίστηκαν σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) που ορίζεται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2020/1989 (εφεξής Κανονισμός ESEF), και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021, σε μορφή XHTML (549300XDXYOF57JOFT72-2021-12-31-el.xhtml), καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (549300XDXYOF57JOFT72-2021-12-31-el.zip) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κανονιστικό πλαίσιο

Τα ψηφιακά αρχεία του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου καταρτίζονται σύμφωνα με τον Κανονισμό ESEF και την 2020/C 379/01 Ερμηνευτική Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 10ης Νοεμβρίου 2020, όπως προβλέπεται από το Ν. 3556/2007 και τις σχετικές ανακοινώσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής «Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF»). Συνοπτικά το Πλαίσιο αυτό περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τις ακόλουθες απαιτήσεις:

- Όλες οι ετήσιες χρηματοοικονομικές εκθέσεις θα πρέπει να συντάσσονται σε μορφότυπο XHTML.
- Όσον αφορά τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, η χρηματοοικονομική πληροφόρηση, που περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων, στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών, θα πρέπει να επισημαίνεται με ειδικές XBRL (XBRL 'tags'), σύμφωνα με την Ταξινόμια του ESEF (ESEF Taxonomy), όπως ισχύει. Οι τεχνικές προδιαγραφές για τον ESEF, συμπεριλαμβανομένης και της σχετικής ταξινόμιας, παρατίθενται στα Ρυθμιστικά Τεχνικά Πρότυπα (Regulatory Technical Standards) του ESEF.

Οι απαιτήσεις που ορίζονται από το ισχύον Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF αποτελούν κατάλληλα κριτήρια για να εκφράσουμε συμπέρασμα που παρέχει εύλογη διασφάλιση.

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και υποβολή των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021, σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται από το Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των ψηφιακών αρχείων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνες του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι ο σχεδιασμός και η διενέργεια αυτής της εργασίας διασφάλισης, σύμφωνα με την υπ' αρ. 214/4/11-02-2022 Απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) και τις «Κατευθυντήριες οδηγίες σε σχέση με την εργασία και την έκθεση διασφάλισης των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς (ESEF) των εκδοτών με κινητές αξίες εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά στην Ελλάδα», όπως εκδόθηκαν από το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών την 14/02/2022 (εφεξής "Κατευθυντήριες Οδηγίες ESEF"), έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου που καταρτίστηκαν από τη διοίκηση σύμφωνα με τον ESEF συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη με το ισχύον Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF.

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και επιπλέον έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές υποχρεώσεις ανεξαρτησίας, σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τον Κανονισμό (ΕΕ) 537/2014.

Η εργασία διασφάλισης που διενεργήσαμε καλύπτει περιοριστικά τα αντικείμενα που περιλαμβάνονται στις Κατευθυντήριες Οδηγίες ESEF και διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Εργασιών Διασφάλισης 3000, "Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης". Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι η εργασία αυτή θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα αναφορικά με μη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.



**Building a better
working world**

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

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

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021, σε μορφή αρχείου XHTML (549300XDXYOF57JOFT72-2021-12-31-el.xhtml), καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (549300XDXYOF57JOFT72-2021-12-31-el.zip) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.

Αθήνα, 21 Μαρτίου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδαμιανού
ΑΜ ΣΟΕΛ: 61391
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8B
151 25 ΜΑΡΟΥΣΙ
ΕΛΛΑΔΑ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107

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

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	2.279.958	1.918.015	1.395.169	1.332.779
Συμμετοχές σε θυγατρικές	9	-	-	462.559	378.716
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	104.972	15.995	87.296	11.924
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	10.632	10.929	10.450	10.740
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		17	51	17	51
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	11	19.563	20.519	16.939	47.997
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		2.415.142	1.965.509	1.972.430	1.782.207
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	12	98.695	76.182	100.739	68.614
Αποθέματα	13	35.316	-	4.517	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14	304.632	104.842	256.632	73.243
Δεσμευμένες καταθέσεις	15	579	81.069	579	81.069
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		439.222	262.093	362.467	222.926
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	16	2.104	221.800	2.104	63.906
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		441.326	483.893	364.571	286.832
Σύνολο ενεργητικού		2.856.468	2.449.402	2.337.001	2.069.039
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	17	692.390	766.484	692.390	766.484
Υπέρ το άρτιο	17	15.890	15.890	15.970	15.970
Αποθεματικά	18	360.603	355.484	358.981	354.263
Λοιπά ίδια κεφάλαια	19	-	(7.403)	-	-
Κέρδη εις νέον		327.197	235.232	211.318	161.683
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		1.396.080	1.365.687	1.278.659	1.298.400
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	20	129.659	37.612	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.525.739	1.403.299	1.278.659	1.298.400
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	21	1.049.750	299.017	974.227	249.780
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	22	149	323	149	323
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	24	14.099	13.349	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		6.583	6.134	4.039	3.911
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.070.581	318.823	978.415	254.014
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	23	55.382	29.505	21.908	19.901
Δανειακές υποχρεώσεις	21	203.380	602.838	56.978	495.729
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		1.386	1.072	1.041	995
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		260.148	633.415	79.927	516.625
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	16	-	93.865	-	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		260.148	727.280	79.927	516.625
Σύνολο υποχρεώσεων		1.330.729	1.046.103	1.058.342	770.639
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		2.856.468	2.449.402	2.337.001	2.069.039

Αθήνα, 21 Μαρτίου 2022

Ο Αντιπρόεδρος Β' του Δ.Σ.
και Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &
Εργασιών

Ο Λογιστής Α' Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

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

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Σημείωση	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Κύκλος Εργασιών	26	134.204	133.897	94.534	102.334
		134.204	133.897	94.534	102.334
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	96.723	(7.573)	71.339	299
Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης	6	197	4.748	132	4.748
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	28	(14.925)	(7.990)	(8.703)	(4.300)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	27	(10.087)	(9.915)	(6.821)	(7.719)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	29	(7.797)	(11.893)	(7.613)	(11.762)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(556)	(464)	(530)	(439)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		-	4	-	-
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		(62)	(1.888)	(218)	(535)
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	13	(2.640)	-	(671)	-
Κέρδος από πώληση συμμετοχών	9	-	-	19.168	-
Κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική	9	321	-	6.932	-
Λοιπά έσοδα		2.031	922	6.763	12.553
Λοιπά έξοδα	30	(10.056)	(8.970)	(5.397)	(6.851)
Εταιρική Υπευθυνότητα		(336)	(554)	(336)	(554)
Λειτουργικά Κέρδη		187.017	90.324	168.579	87.774
Αναλογία κερδών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	20.216	3.902	-	-
Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών	8	8.846	-	-	-
Έσοδα από τόκους		882	2.422	2.213	4.559
Χρηματοοικονομικά έξοδα	31	(38.658)	(31.442)	(32.231)	(26.252)
Κέρδη προ φόρων		178.303	65.206	138.561	66.081
Φόροι	32	(3.222)	(2.260)	(1.993)	(1.999)
Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		175.081	62.946	136.568	64.082
Διακοπείσες δραστηριότητες					
Κέρδη / (Ζημιές) από διακοπείσες δραστηριότητες	16	6.611	(9.213)	-	-
Κέρδη χρήσης		181.692	53.733	136.568	64.082
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		3.804	(3.845)	-	-
Μετόχους της Εταιρείας		177.888	57.578	136.568	64.082
		181.692	53.733	136.568	64.082
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	33	0,67	0,25		
Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από διακοπείσες δραστηριότητες	33	0,03	(0,02)		
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες	33	0,70	0,23		

Αθήνα, 21 Μαρτίου 2022

Ο Αντιπρόεδρος Β΄ του Δ.Σ.
και Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &
Εργασιών

Ο Λογιστής Α΄ Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2021	31.12.2020	Από 01.01. έως 31.12.2021	31.12.2020
Κέρδη χρήσης	181.692	53.733	136.568	64.082
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες):				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Αποθεματικό αναπροσαρμογής	-	(1.318)	-	144
Επανεκτίμηση καθαρής υποχρέωσης/περιουσιακού στοιχείου μετά από φόρους	54	(14)	54	(14)
Λοιπά	(22)	-	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	32	(1.332)	54	130
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Συναλλαγματικές διαφορές	77	86	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	77	86	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) χρήσης	109	(1.246)	54	130
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	181.801	52.487	136.622	64.212
Αναλογούνται σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	3.804	(4.430)	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	177.997	56.917	136.622	64.212
	181.801	52.487	136.622	64.212
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) χρήσης αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας προερχόμενα από:				
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	171.054	62.983	136.622	64.212
Διακοπέσιες δραστηριότητες	6.943	(6.066)	-	-
	177.997	56.917	136.622	64.212

Αθήνα, 21 Μαρτίου 2022

Ο Αντιπρόεδρος Β΄ του Δ.Σ.
και Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &
Εργασιών

Ο Λογιστής Α΄ Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος
για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021



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

Αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας								
Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Λοιπά ίδια κεφάλαια	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον	Σύνολο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	766.484	15.890	347.531	(8.869)	297.408	1.418.444	42.465	1.460.909
Λοιπές συνολικές ζημίες χρήσης	-	-	(661)	-	-	(661)	(585)	(1.246)
Κέρδη / Ζημίες χρήσης	-	-	-	-	57.578	57.578	(3.845)	53.733
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) μετά από φόρους	-	-	(661)	-	57.578	56.917	(4.430)	52.487
Μεταφορά σε αποθεματικά	18	-	8.614	-	(8.614)	-	-	-
Μερίσματα χρήσης 2019	25	-	-	-	(75.371)	(75.371)	(471)	(75.842)
Προσωρινό μέρισμα χρήσης 2020	25	-	-	-	(35.769)	(35.769)	-	(35.769)
Απόσβεση δικαιώματος πώλησης μετοχών μη ελεγχουσών συμμετοχών	19	-	-	1.466	-	1.466	-	1.466
Αύξηση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	-	48	48
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	766.484	15.890	355.484	(7.403)	235.232	1.365.687	37.612	1.403.299
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	766.484	15.890	355.484	(7.403)	235.232	1.365.687	37.612	1.403.299
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	109	-	-	109	-	109
Κέρδη χρήσης	-	-	-	-	177.888	177.888	3.804	181.692
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	109	-	177.888	177.997	3.804	181.801
Μεταφορά σε αποθεματικά	18	-	5.010	-	(5.010)	-	-	-
Μερίσματα χρήσης 2020	25	-	-	-	(54.165)	(54.165)	(436)	(54.601)
Προσωρινό μέρισμα χρήσης 2021	25	-	-	-	(28.104)	(28.104)	-	(28.104)
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	17	(74.094)	-	-	-	(74.094)	-	(74.094)
Απόσβεση δικαιώματος πώλησης μετοχών μη ελεγχουσών συμμετοχών	19	-	-	7.403	-	7.403	-	7.403
Μερική Πώληση θυγατρικής	-	-	-	-	30	30	55.776	55.806
Εξαγορές μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	1.364	1.364	(6.072)	(4.708)
Συναλλαγές με μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	(38)	(38)	38	-
Απόκτηση θυγατρικών	-	-	-	-	-	-	38.735	38.735
Αύξηση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	-	202	202
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	692.390	15.890	360.603	-	327.197	1.396.080	129.659	1.525.739

Οι σημειώσεις στις σελίδες 68 έως 150 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία
για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021



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

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020		766.484	15.970	345.845	217.029	1.345.328
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	130	-	130
Κέρδη χρήσης		-	-	-	64.082	64.082
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		-	-	130	64.082	64.212
Μεταφορά σε αποθεματικά	18	-	-	8.288	(8.288)	-
Μερίσματα χρήσης 2019	25	-	-	-	(75.371)	(75.371)
Προσωρινό μέρισμα χρήσης 2020	25	-	-	-	(35.769)	(35.769)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020		766.484	15.970	354.263	161.683	1.298.400
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021		766.484	15.970	354.263	161.683	1.298.400
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	54	-	54
Κέρδη χρήσης		-	-	-	136.568	136.568
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		-	-	54	136.568	136.622
Μεταφορά σε αποθεματικά	18	-	-	4.664	(4.664)	-
Μερίσματα χρήσης 2020	25	-	-	-	(54.165)	(54.165)
Προσωρινό μέρισμα χρήσης 2021	25	-	-	-	(28.104)	(28.104)
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	17	(74.094)	-	-	-	(74.094)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021		692.390	15.970	358.981	211.318	1.278.659

Οι σημειώσεις στις σελίδες 68 έως 150 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

Σημείωση	Από 01.01. έως	
	31.12.2021	31.12.2020
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	178.303	65.206
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες	6.409	(14.640)
<i>Προσαρμογές για:</i>		
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		(119)
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	556
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(96.703)
- Έσοδα από τόκους		(882)
- Χρηματοοικονομικά έσοδα	16,31	39.768
- Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		-
- Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		205
- Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		3.663
- Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης		(197)
- Κέρδος από πώληση συμμετοχών	16	(6.133)
- Κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική		(321)
- Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών		(8.846)
- Αναλογία κερδών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες		(20.302)
- Λοιπά		1
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
- Μείωση απαιτήσεων		2.628
- (Αύξηση) / Μείωση αποθεμάτων		(12.545)
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		(8.723)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	76.762	100.970
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έσοδα καταβεβλημένα	(28.239)	(28.029)
Καταβληθείς φόρος	(2.464)	(2.561)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	46.059	70.380
Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(29.038)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(21.049)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων		76.204
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(558)
Πωλήσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		-
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων	12	(8.622)
Εισπράξεις από πωλήσεις θυγατρικών	9	20.646
Απόκτηση θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων που αποκτήθηκαν)	8	(5.018)
Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες	10	(3.980)
Απόκτηση επιπλέον ποσοστού σε θυγατρικές	9	(20.033)
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου συμμετοχών σε κοινοπραξίες	9,10	(69.162)
Εισπράξεις από μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών σε κοινοπραξίες	10	31.019
Μερίσματα εισπραχθέντα από συμμετόχες με τη μέθοδο της καθαρής θέσης		135
Τόκοι εισπραχθέντες		27
Καθαρές ταμειακές ροές (για) / από επενδυτικές δραστηριότητες	(29.429)	86.456
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
(Αύξηση) / Μείωση δεσμευμένων καταθέσεων	15	80.995
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου		(74.094)
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών		203
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	21	608.439
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		(10.836)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης		(342.895)
Μερίσματα πληρωθέντα	25	(82.739)
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες	179.073	(119.041)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	195.703	37.795
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		108.973
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα		(44)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους χρήσης	14	304.632
		108.973

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

		Από 01.01. έως	
	Σημείωση	31.12.2021	31.12.2020
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		138.561	66.081
Προσαρμογές για:			
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		(119)	32
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	530	439
- Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(71.339)	(299)
- Έσοδα από τόκους		(2.213)	(4.559)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	31	32.231	26.252
- Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		218	535
- Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		671	-
- Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης		(132)	(4.748)
- Κέρδος από πώληση συμμετοχών		(19.168)	-
- Κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική		(6.932)	-
- Λοιπά		14	16
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(10.380)	9.323
- Αύξηση αποθεμάτων		(4.517)	-
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		(58)	1.127
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		57.367	94.199
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(21.460)	(22.968)
Καταβληθείς φόρος		(1.948)	(1.977)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		33.959	69.254
Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(11.931)	(31.563)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(2.661)	(1.945)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων		76.035	143.390
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(206)	(1.651)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων	12	(8.622)	(13.019)
Απόκτηση θυγατρικών	8	(14.680)	(509)
Εισπράξεις από πωλήσεις θυγατρικών	9	23.854	-
Απόκτηση επιπλέον ποσοστού σε θυγατρικές	9	(20.033)	-
Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες	10	(3.980)	(918)
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες	9	(118.706)	(14.387)
Εισπράξεις από μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών σε κοινοπραξίες	10	31.019	-
Τόκοι εισπραχθέντες		23	2.398
Καθαρές ταμειακές ροές (για) / από επενδυτικές δραστηριότητες		(49.888)	81.796
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
(Αύξηση) / Μείωση δεσμευμένων καταθέσεων	15	80.995	(80.995)
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου		(74.094)	-
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	21	607.000	153.450
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		(10.451)	(296)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης		(321.864)	(70.651)
Καταβληθέντα μερίσματα	25	(82.268)	(111.140)
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες		199.318	(109.632)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		183.389	41.418
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		73.243	31.825
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους χρήσης	14	256.632	73.243

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες

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

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

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

Την 31 Δεκεμβρίου 2021 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 42 και 41 άτομα, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2020: 607 άτομα για τον Όμιλο και 39 άτομα για την Εταιρεία). Στο προσωπικό του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2020 περιλαμβάνονται 567 άτομα των εταιρειών Aphrodite Hills Resort Limited και The Cyprus Tourism Development Company Limited, 100% θυγατρική της MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited (εφεξής «MHV»), οι οποίες την 31 Δεκεμβρίου 2021 αποτελούν συμμετοχές σε κοινοπραξίες (Σημείωση 10).

Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο έχει τριετή θητεία η οποία λήγει την 7 Ιουνίου 2024 με παράταση μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική συνέλευση των Μετόχων που θα συγκληθεί μετά το τέλος της θητείας του. Το Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 8 Ιουνίου 2021 και συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του την ίδια ημέρα. Κατά την εκλογή από τη Γενική Συνέλευση των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του ΔΣ διαπιστώθηκε ότι αυτά πληρούσαν τα κριτήρια ανεξαρτησίας. Περαιτέρω σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 9 παρ. 3 του Ν. 4706/2020 το Διοικητικό Συμβούλιο διαπίστωσε, κατόπιν επανεξέτασης, πριν τη δημοσιοποίηση της ετήσιας οικονομικής έκθεσης ότι τα ως άνω ανεξάρτητα μέλη του ΔΣ εξακολουθούν να πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας του άρθρου 9 παρ. 1 και 2 του Ν. 4706/2020. Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει ως εξής:

Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Πρόεδρος, Επιχειρηματίας	Εκτελεστικό Μέλος
Σπυρίδων Μακρινδάκης του Γεωργίου	Καθηγητής στο Πανεπιστήμιο της Λευκωσίας & Επίτιμος καθηγητής της Σχολής Διοίκησης INSEAD	Αντιπρόεδρος Α' - Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Διευθύνων Σύμβουλος	Αντιπρόεδρος Β' - Εκτελεστικό Μέλος
Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου	Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών	Εκτελεστικό Μέλος
Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου	Επικεφαλής Επενδύσεων	Εκτελεστικό Μέλος
Νικόλαος Ιατρού του Μιχαήλ	Οικονομολόγος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννης Κυριακόπουλος του Πολυζώη	Γενικός Διευθυντής Ακίνητης Περιουσίας του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής «ΕΤΕ»)	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Κουντούρης του Ευαγγέλου	Οικονομολόγος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Επίκουρος καθηγητής στο Πανεπιστήμιο Πειραιά	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γαρυφαλλιά Σπυριούνη του Βασιλείου	Group Tax Director του Ομίλου Coca-Cola HBC	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος

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

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 21 Μαρτίου 2022, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή και την ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη διαδικτυακή διεύθυνση <http://www.prodea.gr> και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

2.1. Βάση Παρουσίασης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 (εφεξής οι «Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής «Ε.Ε.»).

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες της προηγούμενης χρήσης, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω (Σημείωση 2.4.1).

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

Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία αναπροσαρμόστηκαν για να συμβαδίζουν με αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα χρήση. Η Διοίκηση εκτιμά ότι οι πραγματοποιηθείσες αναταξινομήσεις δεν έχουν σημαντική επίδραση στην παρουσίαση των χρηματοοικονομικών στοιχείων.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας (Σημείωση 2.2), εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα και τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα, τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Επιπλέον στοιχεία για τη ρευστότητα του Ομίλου και της Εταιρείας αναφέρονται στη Σημείωση 3.1 δ - Κίνδυνος Ρευστότητας.

Η σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ 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 και των παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων, υποχρεώσεις από παροχές στο προσωπικό μετά την έξοδο από την υπηρεσία, 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 4.

2.2. Ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες για τις επιπτώσεις του COVID-19 – Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Το πρώτο τρίμηνο του 2020 ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας κήρυξε την εμφάνιση της πανδημίας του Κορωνοϊού (COVID-19). Η πανδημία του Κορωνοϊού (COVID-19) και τα επακόλουθα έκτακτα μέτρα περιορισμού επηρέασαν την οικονομική δραστηριότητα σε παγκόσμιο επίπεδο. Οι κυβερνήσεις, συμπεριλαμβανομένων των χωρών στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος, ανακοίνωσαν μέτρα με σκοπό την στήριξη των επιχειρήσεων και της οικονομίας.

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

Η πηγή εσόδων του Ομίλου είναι κυρίως μέσω επενδύσεων σε ακίνητα (δηλαδή έσοδα από μισθώματα) και σε μικρότερο βαθμό μέσω των ξενοδοχείων και συναφών υπηρεσιών των θυγατρικών Aphrodite Hills Resort Limited (εφεξής «ΑΗ») και MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited (εφεξής «MHV») στην Κύπρο. Η Εταιρεία εντός του 2020 ανακοίνωσε τη στρατηγική συνεργασία με την Invel Real Estate και τον όμιλο εταιρειών YODA Group, του κ. Ιωάννη Παπαλέκα, στον ξενοδοχειακό τομέα. Την 1 Απριλίου 2021 η MHV τέθηκε υπό κοινό έλεγχο ενώ τα αποτελέσματα της για το πρώτο τρίμηνο του 2021 έχουν παρουσιαστεί ως διακοπείσες δραστηριότητες. Επιπλέον την 11 Αυγούστου 2021 η ΑΗ τέθηκε υπό κοινό έλεγχο ενώ τα αποτελέσματα της έως την ως άνω ημερομηνία έχουν παρουσιαστεί ως διακοπείσες δραστηριότητες.

Επιπτώσεις στα έσοδα από μισθώματα

Οι κύριοι τομείς οι οποίοι επηρεάστηκαν από τον COVID-19 είναι τα καταστήματα/εμπορικοί χώροι (εκτός των υπεραγορών τροφίμων) και τα ξενοδοχεία. Οι παραπάνω τομείς εκπροσωπούν περίπου το 12,1% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2021. Επίσης, τα έσοδα του Ομίλου από τους πέντε μεγαλύτερους μισθωτές του Ομίλου, ήτοι Εθνική Τράπεζα, Σκλαβενίτης, Ελληνικό Δημόσιο, Cosmote και Ιταλικό Δημόσιο, οι οποίοι αντιπροσωπεύουν το 63,9% περίπου των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα την 31 Δεκεμβρίου 2021, δεν επηρεάστηκαν από τον COVID-19.

Από τον Ιανουάριο του έτους 2021 η ελληνική κυβέρνηση, στο πλαίσιο στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων, επέβαλε υποχρεωτική έκπτωση 40% επί του μηνιαίου μισθώματος για τις πληττόμενες επιχειρήσεις, ενώ για τις επιχειρήσεις που παραμένουν κλειστές με κρατική εντολή, η υποχρεωτική μείωση ανέρχεται σε 100% επί του μηνιαίου μισθώματος. Ωστόσο, σημειώνεται ότι η ελληνική κυβέρνηση θα αποζημιώσει τα νομικά πρόσωπα-εκμισθωτές καταβάλλοντας το 60% του μηνιαίου μισθώματος για τους μήνες Ιανουάριο έως και Ιούλιο του 2021. Στις υπόλοιπες χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος δεν υπήρχαν κυβερνητικές αποφάσεις για υποχρεωτικές εκπτώσεις επί των μισθωμάτων, ωστόσο ο Όμιλος προχώρησε, σε ορισμένες περιπτώσεις, σε συναινετικές μειώσεις μισθωμάτων προκειμένου να στηρίξει τους μισθωτές του.

Λαμβάνοντας υπόψιν τα παραπάνω, η μείωση στα έσοδα από μισθώματα για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε €2.935 για τον Όμιλο και €1.351 για την Εταιρεία, λαμβανομένης υπόψιν της αποζημίωσης από την ελληνική κυβέρνηση του 60% του μηνιαίου μισθώματος για τις επιχειρήσεις που παρέμειναν κλειστές με κρατική εντολή για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, ποσού €1.244 για τον Όμιλο και €1.175 για την Εταιρεία (Σημείωση 26).

Επιπτώσεις στα έσοδα από ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες (διακοπείσες δραστηριότητες)

Η παρουσία της Εταιρείας στον τομέα των ξενοδοχείων είναι κυρίως στην Κύπρο μέσω των MHV και ΑΗ. Πρόκειται για τον επιχειρησιακό τομέα και τη γεωγραφική τοποθεσία δραστηριοποίησης του Ομίλου που επηρεάστηκε περισσότερο από την πανδημία και οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις συνέχισαν να υπολειτουργούν το 2021. Στο πλαίσιο στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων η κυπριακή κυβέρνηση ανακοίνωσε σχέδιο επιδότησης της μισθοδοσίας των υπαλλήλων των εν λόγω επιχειρήσεων καθώς και σχέδιο κρατικής χορηγίας με σκοπό την κάλυψη λειτουργικών εξόδων των επιχειρήσεων.

Όπως αναφέραμε παραπάνω, στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, τα αποτελέσματα των εταιρειών MHV και ΑΗ εμφανίζονται στις διακοπείσες δραστηριότητες μέχρι τις ημερομηνίες που τέθηκαν σε κοινό έλεγχο.

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις σε ακίνητα πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές. Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2021. Τις εκτιμήσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 πραγματοποίησαν η εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Cushman & Wakefield), από κοινού οι εταιρείες «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπος της BNP Paribas Real Estate) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Jones Lang LaSalle) και η εταιρεία «Hospitality Consulting Services Α.Ε» για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και η εταιρεία «Jones Lang LaSalle S.p.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία.

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

Αναφορικά με την επίδραση του COVID-19 στις αξίες των ακινήτων, σημειώνεται ότι η πανδημία και τα μέτρα αντιμετώπισής της εξακολουθούν να επηρεάζουν τις οικονομίες και τις αγορές ακινήτων σε παγκόσμιο επίπεδο. Παρόλα αυτά, με εξαίρεση τα ακίνητα που αφορούν τουριστική χρήση ή χρήση που επηρεάζεται άμεσα από τον τουρισμό, θεωρείται ότι την ημερομηνία της εκτίμησης, οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον και οι όγκοι συναλλαγών και άλλα σχετικά στοιχεία είναι σε επίπεδα επαρκή ώστε να παρέχουν στοιχεία της αγοράς στα οποία μπορούν να βασιστούν οι εκτιμήσεις. Με βάση τα παραπάνω, οι σχετικές εκτιμήσεις δεν έχουν προετοιμαστεί στη βάση της «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα RICS Valuation – Global Standards και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα.

Στην περίπτωση των ακινήτων με τουριστική χρήση ή χρήση που επηρεάζεται άμεσα από τον τουρισμό, την ημερομηνία της εκτίμησης η αγορά εξακολουθεί να αντιμετωπίζει ασυνήθιστες καταστάσεις, ως αποτέλεσμα του COVID-19 και ελλείπει σχετικών/επαρκών στοιχείων της αγοράς στα οποία να βασιστούν οι εκτιμήσεις. Ως αποτέλεσμα, με εξαίρεση την εκτίμηση του ακινήτου με ξενοδοχειακή χρήση, στο Μιλάνο, Ιταλίας, οι σχετικές εκτιμήσεις έχουν προετοιμαστεί στη βάση της «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα RICS Valuation – Global Standards και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των εν λόγω ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής. Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές έχουν επιβεβαιώσει ότι η δήλωση της «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας» δεν σημαίνει ότι δεν μπορεί κανείς να βασιστεί στις αποτιμήσεις των αντίστοιχων ακινήτων. Αντιθέτως, η παραπάνω δήλωση χρησιμοποιείται για να υπάρξει διαφάνεια και να παρέχεται μεγαλύτερη γνώση ως προς τη συγκεκριμένη υπάρχουσα αγορά, κατά την οποία προετοιμάζονται οι εκτιμήσεις. Στο πλαίσιο αυτό, αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο γρήγορων μεταβολών των συνθηκών της αγοράς ως αποτέλεσμα μέτρων ελέγχου της εξάπλωσης του COVID-19, οι εκτιμητές τονίζουν τη σημασία της ημερομηνία εκτίμησης.

Οι μέθοδοι εκτίμησης δεν έχουν τροποποιηθεί σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση. Μοναδική εξαίρεση αποτελεί το ακίνητο με εμπορική χρήση στη Βουλγαρία, το οποίο την τρέχουσα ημερομηνία αναφοράς αποτιμήθηκε με την μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και τη συγκριτική μέθοδος ενώ την προηγούμενη ημερομηνία αναφοράς με την μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και τη μέθοδο κόστους αντικατάστασης. Η παραπάνω τροποποίηση δεν έχει αντίκτυπο στην εύλογη αξία του ακινήτου. Σημειώνεται επίσης ότι οι εκτιμήσεις λαμβάνουν υπόψιν την επίδραση του COVID-19 στα ακίνητα την ημερομηνία της εκτίμησης.

Η διάθεση επενδυτικών κεφαλαίων που παρατηρείται στην αγορά, σε συνδυασμό με την μείωση των επιτοκίων και τις συγκριτικά υψηλότερες αποδόσεις που προσφέρει η ελληνική αγορά ακινήτων έχει οδηγήσει σε συμπίεση των αποδόσεων των prime ακινήτων και ειδικότερα περισσότερο εκείνων που μπορούν να παρέχουν εγγυημένο και σταθερό εισόδημα από μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα, όπως η ΕΤΕ, η Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης Α.Ε., το Ελληνικό Δημόσιο κλπ. Ταυτόχρονα, η αγορά καταγράφει έλλειψη κατάλληλου επενδυτικού προϊόντος με τα παραπάνω χαρακτηριστικά. Τα προαναφερόμενα αφορούν μεγάλο μέρος του χαρτοφυλακίου καταστημάτων, το οποίο επιπλέον δεν υποχρεώθηκε σε παύση λειτουργίας στα πλαίσια των μέτρων κατά του COVID-19.

Αναφορικά με τα γραφεία, πλέον των προαναφερόμενων, σημειώνεται μεγάλη αύξηση της ζήτησης και ιδιαίτερα για κτήρια υψηλών προδιαγραφών ή/και βιοκλιματικά κτήρια, συμπαρασύροντας παράλληλα την αγορά γραφείων γενικότερα.

Στα ξενοδοχεία, η επίδραση του COVID-19 είναι άμεση λόγω της δραματικής μείωσης των ταξιδιών και κατ' επέκταση της πληρότητας των ξενοδοχείων, λειτουργώντας αρνητικά στα αναμενόμενα έσοδα. Παρόλα αυτά, το δεύτερο εξάμηνο του 2021, σε συνέχεια της εξέλιξης του εμβολιασμού του πληθυσμού και σχετικής χαλάρωσης των μέτρων, η αγορά φιλοξενίας κινήθηκε γενικά σε πολύ καλύτερα επίπεδα σε σχέση με το προηγούμενο έτος, ενώ αναμένεται η επίδραση του COVID-19 να μειωθεί σταδιακά ακόμα περισσότερο το επόμενο διάστημα

Οι εμπορικές αποθήκες (logistics) σημειώνουν ολοένα και αυξανόμενη ζήτηση, που έχει οδηγήσει στη συμπίεση των αποδόσεών τους και σε ορισμένες περιπτώσεις αύξηση των μισθωμάτων.

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

Η Διοίκηση θα παρακολουθεί τις τάσεις που θα εκδηλωθούν στην αγορά επενδυτικών ακινήτων τους επόμενους μήνες διότι η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής κατάστασης στην Ελλάδα και στις λοιπές χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος μπορεί να επηρεάσει μελλοντικά τις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου. Η Διοίκηση επίσης παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του COVID-19 καθώς παραμένουν άγνωστες οι βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις στις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου που συνδέονται άμεσα με την καθαρή αξία ενεργητικού του Ομίλου.

Κίνδυνος ρευστότητας

Τα διαθέσιμα ταμειακά υπόλοιπα και τα πιστωτικά όρια προσφέρουν στον Όμιλο ισχυρή ρευστότητα. Στο πλαίσιο μίας πολιτικής συνετούς οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει να διαχειρίζεται το δανεισμό της (βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο) αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με τον επιχειρησιακό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς στόχους της. Η Εταιρεία εκτιμάει τις χρηματοδοτικές της ανάγκες και τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης στις διεθνείς και εγχώριες χρηματοοικονομικές αγορές και διερευνά τις όποιες ευκαιρίες άντλησης επιπρόσθετων κεφαλαίων μέσω έκδοσης δανεισμού στις εν λόγω αγορές. Στο ως άνω πλαίσιο, την 2 Ιουλίου 2021 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την έκδοση «πράσινου» κοινού ομολογιακού δανείου ποσού έως €300.000 και διάθεση των ομολογιών μέσω δημόσιας προσφοράς στην Ελλάδα. Την 16 Ιουλίου 2021 ολοκληρώθηκε η δημόσια προσφορά και διατέθηκαν 300.000 άυλες κοινές ανώνυμες ομολογίες της Εταιρείας με ονομαστική αξία €1.00 εκάστη (Σημείωση 21). Επιπλέον η Εταιρεία εντός του Ιουλίου 2021 προέβη στη σύναψη ομολογιακών συμβάσεων ποσού έως €280.000 με την Άλφα Τράπεζα Α.Ε. και ποσού έως €100.000 με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (Σημείωση 21). Τέλος η Εταιρεία βρίσκεται σε συζητήσεις με τράπεζες σχετικά με την παροχή πρόσθετων κεφαλαίων για τη διασφάλιση των διαθεσίμων προκειμένου να πραγματοποιήσει το βραχυπρόθεσμο/μεσοπρόθεσμο επενδυτικό της σχέδιο

Πιστωτικός Κίνδυνος

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Όπως αναφέρουμε παραπάνω, το 63,9% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων προέρχεται από τους εξής μισθωτές: Εθνική Τράπεζα, Σκλαβενίτης, Ελληνικό Δημόσιο, Cosmote και Ιταλικό Δημόσιο και η μείωση στα έσοδα από μισθώματα για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, λόγω της πανδημίας, ανέρχεται σε 2.935 για τον Όμιλο και €1.351 για την Εταιρεία (2,2% και 1,4% επί του κύκλου εργασιών για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα), λαμβανομένης υπόψιν της αποζημίωσης από την ελληνική κυβέρνηση του 60% του μηνιαίου μισθώματος για τις επιχειρήσεις που παραμένουν κλειστές με κρατική εντολή για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, ποσού €1.244 για τον Όμιλο και €1.175 για την Εταιρεία. Επίσης, ο Όμιλος για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου λαμβάνει από μισθωτές, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων, εξασφαλίσεις, όπως ενδεικτικά εγγυήσεις.

Η Διοίκηση λαμβάνοντας υπόψιν τα ανωτέρω καθώς επίσης:

- 1) Την τρέχουσα οικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου,
- 2) Τη διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου,
- 3) Το γεγονός ότι ακόμη και αν βραχυπρόθεσμα επηρεαστούν αρνητικά ο κύκλος εργασιών και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου, ο επενδυτικός ορίζοντας είναι μακροπρόθεσμος,
- 4) Το γεγονός ότι έχουν διασφαλιστεί τα κεφάλαια που απαιτούνται για την πραγματοποίηση του βραχυπρόθεσμου/μεσοπρόθεσμου επενδυτικού σχεδίου,

έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι η Εταιρεία και ο Όμιλος διαθέτουν επαρκείς πόρους ώστε να συνεχιστεί απρόσκοπτα η επιχειρηματική δραστηριότητα και η υλοποίηση του βραχυπρόθεσμου/μεσοπρόθεσμου επενδυτικού σχεδίου του Ομίλου. Ως αποτέλεσμα, οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας του Ομίλου και της Εταιρείας.

Η Διοίκηση θα συνεχίσει να παρακολουθεί και να αξιολογεί στενά την κατάσταση.

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

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

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

Ως κυριότερο σημείο που χρήζει προσοχής η Εταιρεία αναγνωρίζει την αύξηση του κατασκευαστικού κόστους ακινήτων. Ωστόσο ο Όμιλος έχει περιορισμένη έκθεση σε έργα ανάπτυξης ακινήτων σε σχέση με το σύνολο του επενδυτικού χαρτοφυλακίου, με την πλειοψηφία αυτών να βρίσκονται σε προχωρημένη φάση ολοκλήρωσης. Παράλληλα έχει καταγραφεί αυξητική τάση στα επίπεδα των μισθωμάτων στους κλάδους της ελληνικής αγοράς ακινήτων στους οποίους δραστηριοποιείται η Εταιρεία και ο Όμιλος με αποτέλεσμα η όποια αύξηση του κατασκευαστικού κόστους να αναμένεται να εξισορροπηθεί ως ένα βαθμό από τα αυξημένα έσοδα από μισθώματα. Συνεπώς δεν αναμένεται να είναι ουσιώδης η επίπτωση στα συνολικά αποτελέσματα του Ομίλου. Αναφορικά με την έναρξη νέων έργων ανάπτυξης, η Εταιρεία είναι σε φάση αναμονής και αξιολόγησης πριν προβεί στην έναρξη εργασιών.

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

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

Τέλος η Εταιρεία θα εντατικοποιήσει τις ενέργειές της για την υλοποίηση σε επιλέξιμα ακίνητά της «πράσινων» ενεργειακών επενδύσεων (π.χ. εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων στις οροφές αποθηκευτικών χώρων) έτσι ώστε να μειωθεί το ενεργειακό κόστος των μισθωτών της μέσω του περιορισμού της εξάρτησής τους από παραδοσιακές πηγές ενέργειας.

2.4. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ

2.4.1. Νέα ΔΠΧΑ, διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2021:

- **Αναμόρφωση Επιτοκίου Αναφοράς – Φάση 2 ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4, ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις).** Τον Αύγουστο του 2020, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16, με τις οποίες ολοκληρώνονται οι εργασίες του αναφορικά με τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Οι τροποποιήσεις προβλέπουν προσωρινές διευκολύνσεις οι οποίες αντιμετωπίζουν τις επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση όταν ένα διατραπεζικό επιτόκιο δανεισμού αντικαθίσταται με ένα εναλλακτικό επιτόκιο σχεδόν μηδενικού κινδύνου. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις προβλέπουν μια πρακτική διευκόλυνση για τη λογιστική αντιμετώπιση αλλαγών στη βάση προσδιορισμού των συμβατικών ταμειακών ροών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, απαιτώντας την προσαρμογή του πραγματικού επιτοκίου, όπως γίνεται στην περίπτωση αλλαγής στο επιτόκιο αγοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις εισάγουν διευκολύνσεις για τη μη διακοπή των σχέσεων αντιστάθμισης, συμπεριλαμβανομένης μιας προσωρινής διευκόλυνσης από την απαίτηση διακριτής αναγνωρισιμότητας ενός εναλλακτικού επιτοκίου σχεδόν μηδενικού κινδύνου, που προσδιορίζεται ως αντιστάθμιση ενός στοιχείου κινδύνου. Ακόμη, οι τροποποιήσεις εισάγουν στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» πρόσθετες γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στα χρηματοοικονομικά μέσα και στη στρατηγική διαχείρισης κινδύνων της οικονομικής οντότητας. Οι τροποποιήσεις δεν απαιτούν από την οντότητα να αναμορφώσει τις προηγούμενες περιόδους αναφοράς. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις-Εκπτώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον Covid-19 (Τροποποιήσεις).** Η τροποποίηση εφαρμόζεται, αναδρομικά, για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουνίου 2020. Επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων και των οικονομικών καταστάσεων που δεν έχουν ακόμη εγκριθεί για έκδοση κατά την 28^η Μαΐου 2020. Το ΣΔΛΠ τροποποίησε το πρότυπο απαλλάσσοντας τους μισθωτές από την εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 16 αναφορικά με τη λογιστική τροποποίησης μίσθωσης για εκπτώσεις ενοικίου που προκύπτουν ως άμεση συνέπεια της πανδημίας Covid-19. Η τροποποίηση παρέχει πρακτική διευκόλυνση στον μισθωτή να αντιμετωπίσει λογιστικά οποιαδήποτε αλλαγή ή έκπτωση επί μισθωμάτων ως συνέπεια του Covid-19, με τον ίδιο τρόπο βάσει των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 16, εάν η αλλαγή ή έκπτωση δεν θεωρείτο τροποποίηση της μίσθωσης, εφόσον πληρούνται όλες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
 - Η αλλαγή στις πληρωμές μισθωμάτων οδηγεί σε αναθεωρημένο αντάλλαγμα που είναι ουσιαστικά ίδιο με ή μικρότερο από το αντάλλαγμα για το μίσθωμα αμέσως πριν από την αλλαγή,
 - Οποιαδήποτε μείωση στις πληρωμές μισθωμάτων επηρεάζει πληρωμές που οφείλονται την ή πριν από την 30^η Ιουνίου 2021,
 - Δεν υπάρχει ουσιαστική αλλαγή σε άλλους όρους και προϋποθέσεις της μίσθωσης.

Οι τροποποιήσεις δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **Απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, περί της «Κατανομής παροχών σε περιόδους υπηρεσίας (ΔΛΠ19)»**
Η Επιτροπή Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς εξέδωσε τον Μάιο του 2021 την οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας (ΔΛΠ 19)» στην οποία περιλαμβάνεται επεξηγηματικό υλικό αναφορικά με τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών ανάλογου εκείνου που ορίζεται στο άρθρο 8 του Ν.3198/1955 ως προς την παροχή αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης (το «Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών του Εργατικού Δικαίου»). Οι εν λόγω επεξηγηματικές πληροφορίες διαφοροποιούν τον τρόπο με τον οποίο εφαρμόζονταν, στην Ελλάδα, κατά το παρελθόν οι βασικές αρχές και οι κανόνες του ΔΛΠ 19 ως προς το θέμα αυτό, και κατά συνέπεια, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο "IASB Due Process Handbook (παρ.8.6)", οι οικονομικές οντότητες που συντάσσουν τις οικονομικές τους καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτείται να τροποποιήσουν ανάλογα την Λογιστική τους Πολιτική ως προς το θέμα αυτό. Βάσει των ανωτέρω, η εφαρμογή της ως άνω απόφασης θα γίνει σύμφωνα με τις παρ. 19-22 του ΔΛΠ 8 ως μεταβολή λογιστικής πολιτικής. Η προαναφερόμενη απόφαση εφαρμόστηκε ως μεταβολή λογιστικής πολιτικής. Η επίπτωση της αλλαγής δεν ήταν σημαντική και παρουσιάζεται στη Σημείωση 22.

2.4.2. Νέα Δ.Π.Χ.Α. και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2021:

- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του.** Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Ωστόσο, λόγω της πανδημίας Covid-19 το ΣΔΛΠ ανέβαλε την ημερομηνία εφαρμογής κατά ένα έτος, δηλαδή από την 1η Ιανουαρίου 2023, δίνοντας περισσότερο χρόνο στις εταιρείες να προσδιορίσουν τυχόν αλλαγές στην ταξινόμηση των υποχρεώσεων. Οι τροποποιήσεις έχουν στόχο την επίτευξη συνέπειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να καθορίσουν κατά πόσο ο δανεισμός και οι λοιπές υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης. Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, ενώ δεν τροποποιούν τις υφιστάμενες απαιτήσεις αναφορικά με την επιμέτρηση ή το χρόνο αναγνώρισης ενός περιουσιακού στοιχείου, υποχρέωσης, εσόδου ή εξόδου ή τις γνωστοποιήσεις επί των στοιχείων αυτών. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις απαιτήσεις ταξινόμησης για το δανεισμό, τον οποίο μπορεί να διακανονίσει μία εταιρεία εκδίδοντας συμμετοχικούς τίτλους. Τον Νοέμβριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε ένα προσχέδιο έκθεσης το οποίο διευκρινίζει την ταξινόμηση των υποχρεώσεων που υπόκεινται σε όρους συμμόρφωσης σε ημερομηνία μεταγενέστερη της περιόδου αναφοράς. Ειδικότερα, το ΣΔΛΠ πρότεινε τροποποιήσεις περιορισμένου πεδίου στο ΔΛΠ 1, οι οποίες αντιστρέφουν τις τροποποιήσεις του 2020 που απαιτούν από τις οντότητες να ταξινομήσουν ως βραχυπρόθεσμες, τις υποχρεώσεις που υπόκεινται σε τήρηση όρων συμμόρφωσης, μόνο εντός των επόμενων δώδεκα μηνών μετά την περίοδο αναφοράς, εάν οι όροι συμμόρφωσης δεν πληρούνται στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι προτάσεις αφορούν στο να παρουσιάζουν οι οντότητες ξεχωριστά τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που υπόκεινται σε τήρηση όρων συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Επιπροσθέτως, θα απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις όταν οι οντότητες δεν τηρούν τους όρους συμμόρφωσης στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι προτάσεις θα τεθούν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμοστούν αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ πρότεινε επίσης, την αναβολή της έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020 αναφορικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες, μέχρι την εφαρμογή των προτάσεων του προσχέδιου έκθεσης. Οι τροποποιήσεις συμπεριλαμβανομένων των προτάσεων του προσχέδιου έκθεσης δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων, ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις, IAS 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020 ΔΠΧΑ (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε, περιορισμένου πεδίου, τροποποιήσεις σε πρότυπα, ως κατωτέρω:
 - **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων:** οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για Χρηματοοικονομικές Αναφορές χωρίς αλλαγή στις λογιστικές απαιτήσεις του προτύπου για συνενώσεις επιχειρήσεων.
 - **ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις:** οι τροποποιήσεις απαγορεύουν τη μείωση του κόστους των ενσώματων ακίνητοποιήσεων με ποσά που λαμβάνονται από την πώληση στοιχείων που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.
 - **ΔΛΠ 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία:** οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τις δαπάνες εκπλήρωσης μιας σύμβασης, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της σύμβασης εάν είναι επαχθής.
 - Μικρές τροποποιήσεις διενεργήθηκαν στις **Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020** στα πρότυπα **ΔΠΧΑ 1- Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**, στο **ΔΠΧΑ 9- Χρηματοοικονομικά Μέσα**, στο **ΔΠΛ 41-Γεωργία** και στα ενδεικτικά παραδείγματα που συνοδεύουν το **ΔΠΧΑ 16-Μισθώσεις**.

Οι τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις-Εκπτώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον COVID-19 μετά την 30^η Ιουνίου 2021 (Τροποποιήσεις).** Η Τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Απριλίου 2021, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών καταστάσεων που δεν έχουν ακόμη εγκριθεί για έκδοση κατά την 31^η Μαρτίου 2021. Τον Μάρτιο του 2021, το ΣΔΛΠ τροποποίησε τους όρους της πρακτικής διευκόλυνσης που παρέχεται στον μισθωτή να αντιμετωπίσει λογιστικά οποιαδήποτε αλλαγή ή έκπτωση επί μισθωμάτων ως συνέπεια του Covid-19, με τον ίδιο τρόπο βάσει των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 16, εάν η αλλαγή ή έκπτωση δεν θεωρείτο τροποποίηση της μίσθωσης. Με βάση την τροποποίηση, η πρακτική διευκόλυνση εφαρμόζεται για μειώσεις σε πληρωμές μισθωμάτων και επηρεάζει πληρωμές που οφείλονται την ή πριν από την 30^η Ιουνίου 2022, εφόσον πληρούνται οι υπόλοιπες προϋποθέσεις της πρακτικής διευκόλυνσης. Οι τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή και ισχύουν για αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και αλλαγές σε λογιστικές εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου. Οι τροποποιήσεις εισάγουν νέο ορισμό της λογιστικής εκτίμησης ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα επιμέτρησης. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες είναι οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και πώς διαφέρουν από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και τις διορθώσεις λαθών. Οι τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΛΠ 12 Αναβαλλόμενη φορολογία σχετιζόμενη με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από μια μεμονωμένη συναλλαγή (τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Τον Μάιο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις οι οποίες περιορίζουν το πεδίο εφαρμογής της εξαίρεσης αρχικής αναγνώρισης του ΔΛΠ 12 και καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες πρέπει να αντιμετωπίσουν λογιστικά την αναβαλλόμενη φορολογία σε συναλλαγές όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, η αρχική εξαίρεση αναγνώρισης δεν ισχύει για συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, δημιουργούν ίσες φορολογητέες και εκπεστές προσωρινές διαφορές. Ισχύει μόνο εάν η αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου μίσθωσης και υποχρέωσης μίσθωσης (ή υποχρέωσης παροπλισμού και περιουσιακού στοιχείου παροπλισμού) δημιουργεί προσωρινές διαφορές που δεν είναι ίσες. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

2.5. Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

2.5.1. Αρχές ενοποίησης

Οι ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (συμπεριλαμβανομένων των εταιρειών ειδικού σκοπού), οι οποίες ελέγχονται από την Εταιρεία. Ο έλεγχος υφίσταται όταν και μόνο όταν η Εταιρεία α) ασκεί εξουσία επί των θυγατρικών της, β) διαθέτει τοποθετήσεις ή δικαιώματα με μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή της στις θυγατρικές και γ) έχει τη δυνατότητα να χρησιμοποιεί την εξουσία επί των θυγατρικών για να επηρεάσει το ύψος των αποδόσεών της.

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

Τα έσοδα και οι δαπάνες και τα λοιπά συνολικά εισοδήματα των θυγατρικών που αποκτώνται ή πωλούνται μέσα στη χρήση ενσωματώνονται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων και στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων από την ημερομηνία απόκτησης των θυγατρικών και παύουν να ενσωματώνονται από την ημερομηνία πώλησης των θυγατρικών αυτών. Τα καθαρά κέρδη και τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα των θυγατρικών κατανομούνται μεταξύ των μετόχων της Εταιρείας και των μη ελεγχουσών συμμετοχών ακόμη και αν με τον επιμερισμό αυτό, το υπόλοιπο των μη ελεγχουσών συμμετοχών γίνει αρνητικό.

Στην περίπτωση που οι θυγατρικές εφαρμόζουν διαφορετικές λογιστικές αρχές από εκείνες του Ομίλου, γίνονται οι αναγκαίες προσαρμογές στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τους προκειμένου να υπάρχει ομοιομορφία με τις λογιστικές αρχές του Ομίλου.

Όλες οι διεταιρικές συναλλαγές, τα διεταιρικά υπόλοιπα και τα διεταιρικά έσοδα και έξοδα απαλείφονται κατά την ενοποίηση.

2.5.2. Μη ελέγχουσες συμμετοχές

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές αναγνωρίζονται αρχικά είτε στην εύλογη αξία είτε στο αναλογικό ποσοστό τους επί των εύλογων αξιών των καθαρών αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων. Η επιλογή αυτή γίνεται ανά συναλλαγή. Μετά την εξαγορά, η λογιστική αξία των μη ελεγχουσών συμμετοχών είναι η αξία αυτών κατά την αρχική αναγνώριση πλέον το μερίδιο των μη ελεγχουσών συμμετοχών στις μετέπειτα μεταβολές των ιδίων κεφαλαίων. Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) επιμερίζονται στις μη ελέγχουσες συμμετοχές ακόμα και εάν αυτό έχει ως αποτέλεσμα να προκύπτει χρεωστικό υπόλοιπο μη ελεγχουσών συμμετοχών.

2.5.3. Μεταβολές στο ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου σε θυγατρικές οι οποίες δεν οδηγούν σε απώλεια του ελέγχου

Μεταβολές στο ποσοστό συμμετοχής σε θυγατρική οι οποίες δεν οδηγούν σε απώλεια του ελέγχου της καταχωρούνται ως συναλλαγές μεταξύ των μετόχων. Το υπόλοιπο των λογαριασμών των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων της Εταιρείας και του λογαριασμού «Μη ελέγχουσες συμμετοχές» αναπροσαρμόζονται, προκειμένου να απεικονιστεί η μεταβολή στο ποσοστό συμμετοχής των παραπάνω μετόχων επί της θυγατρικής. Τυχόν διαφορά μεταξύ της προσαρμογής των μη ελεγχουσών συμμετοχών και της εύλογης αξίας του τιμήματος που καταβλήθηκε ή εισπράχθηκε, καταχωρείται απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας.

2.5.4. Απώλεια/Απόκτηση ελέγχου

Σε περίπτωση που η μεταβολή οδηγήσει σε απώλεια του ελέγχου της θυγατρικής, το κέρδος ή η ζημία από την πώληση υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ (i) του αθροίσματος της εύλογης αξίας του τιμήματος που εισπράχθηκε και της εύλογης αξίας του ποσοστού συμμετοχής που εξακολουθεί να υφίσταται στη θυγατρική και (ii) της λογιστικής αξίας, πριν την πώληση, των περιουσιακών στοιχείων (συμπεριλαμβανομένης της υπεραξίας), των υποχρεώσεων και των μη ελεγχουσών συμμετοχών. Τα μη πραγματοποιημένα κέρδη ή ζημίες που είχαν αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και που προκύπτουν από την αποτίμηση στην εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων της θυγατρικής, λογιστικοποιούνται ως εάν η Εταιρεία είχε πωλήσει απ' ευθείας τα περιουσιακά αυτά στοιχεία (μεταφορά στην κατάσταση αποτελεσμάτων ή μεταφορά στα κέρδη εις νέο, σύμφωνα με τα ισχύοντα ΔΠΧΑ).

Η εύλογη αξία τυχόν συμμετοχής στη θυγατρική που εξακολουθεί να υφίσταται μετά την ημερομηνία της απώλειας του ελέγχου της, θεωρείται ως η εύλογη αξία κατά την αρχική αναγνώριση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, ή όπου αυτό έχει εφαρμογή, ως το κόστος κατά την αρχική αναγνώριση μιας επένδυσης σε συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία.

Σε περίπτωση απόκτησης επιπλέον ποσοστού σε συμμετοχή σε κοινοπραξία, η οποία οδηγεί σε απόκτηση ελέγχου, ο Όμιλος επιμετρά την υπάρχουσα συμμετοχή σε εύλογη αξία λαμβάνοντας υπόψη το τίμημα της συναλλαγής. Το αποτέλεσμα, κέρδος ή ζημία, από την επιμέτρηση σε εύλογη αξία καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της τρέχουσας χρήσης.

2.5.5. Δικαιώματα πώλησης μετοχών μη ελεγχουσών συμμετοχών

Σε ορισμένες περιπτώσεις ο Όμιλος συνάπτει συμφωνίες, είτε ως μέρος μίας εξαγοράς είτε ανεξάρτητα, με τις οποίες δεσμεύεται να αγοράσει τις μετοχές που κατέχονται από μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών ή οι μέτοχοι μη ελεγχουσών συμμετοχών δικαιούνται να πωλήσουν τις μετοχές τους στον Όμιλο.

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

Σε αυτές τις περιπτώσεις ο Όμιλος σε επίπεδο ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων αναγνωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η υποχρέωση επιμετράται σε παρούσα αξία και αναγνωρίζεται απευθείας στα ίδια κεφάλαια του Ομίλου.

2.5.6. Επενδύσεις σε θυγατρικές στις εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας οι θυγατρικές καταχωρούνται στο κόστος κτήσης μείον προβλέψεις απομείωσης.

2.5.7. Έλεγχος απομείωσης των επενδύσεων σε θυγατρικές στις εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Ο Όμιλος και η Εταιρεία ελέγχουν σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, εάν υπάρχει ένδειξη ότι μία επένδυση σε θυγατρική, συγγενή ή κοινοπραξία έχει υποστεί απομείωση. Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη, ο Όμιλος εκτιμά την ανακτήσιμη αξία της επένδυσης. Όταν η λογιστική αξία μίας επένδυσης υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, τότε η λογιστική αξία απομειώνεται στην ανακτήσιμη.

2.5.8 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

Κοινοπραξία είναι μια κοινή συμφωνία με την οποία τα συμβαλλόμενα μέρη τα οποία ασκούν από κοινού έλεγχο της συμφωνίας έχουν δικαιώματα στα καθαρά περιουσιακά στοιχεία της κοινοπραξίας. Από κοινού έλεγχος είναι η συμβατικώς συμφωνηθείσα κοινή άσκηση ελέγχου μιας συμφωνίας, που υφίσταται μόνον όταν οι αποφάσεις για τις σχετικές δραστηριότητες απαιτούν ομόφωνη συναίνεση των μερών που ασκούν από κοινού τον έλεγχο. Οι εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν στον προσδιορισμό του από κοινού ελέγχου είναι παρόμοιες με εκείνες που απαιτούνται για τον καθορισμό του ελέγχου επί των θυγατρικών.

Οι συμμετοχές του Ομίλου σε κοινοπραξίες απεικονίζονται σύμφωνα με την μέθοδο της καθαρής θέσης. Βάσει της μεθόδου αυτής, οι συμμετοχές σε κοινοπραξίες παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης στο κόστος κτήσεως πλέον του ποσοστού συμμετοχής του Ομίλου στις μεταβολές της καθαρής τους θέσης μετά την αρχική ημερομηνία κτήσεως.

Τα κέρδη ή οι ζημιές των κοινοπραξιών μετά την ημερομηνία εξαγοράς που αναλογούν στον Όμιλο αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων. Οποιαδήποτε μεταβολή στα λοιπά συνολικά έσοδα των εν λόγω κοινοπραξιών παρουσιάζεται ως μέρος των λοιπών συνολικών εσόδων του Ομίλου. Τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από συναλλαγές του Ομίλου και των κοινοπραξιών απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου σε αυτές.

Αν μια κοινοπραξία χρησιμοποιεί λογιστικές πολιτικές που διαφέρουν από εκείνες του Ομίλου για όμοιες συναλλαγές και γεγονότα σε όμοιες συνθήκες, γίνονται κατάλληλες προσαρμογές στις οικονομικές καταστάσεις της συγγενούς ή της κοινοπραξίας, για να εφαρμοστεί η μέθοδος της καθαρής θέσης. Οι οικονομικές καταστάσεις των κοινοπραξιών καταρτίζονται για την ίδια περίοδο αναφοράς όπως της μητρικής Εταιρείας.

Αν το μερίδιο του Ομίλου στις ζημιές μιας κοινοπραξίας είναι ίσο ή υπερβαίνει τη λογιστική αξία της επένδυσης, ο Όμιλος παύει να αναγνωρίζει το μερίδιό του από τις περαιτέρω ζημιές, εκτός αν έχει επιβαρυνθεί με νομικές ή τεκμαιρόμενες δεσμεύσεις ή έχει προβεί σε πληρωμές για λογαριασμό της κοινοπραξίας.

Μετά την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης, ο Όμιλος εφαρμόζει τις απαιτήσεις των σχετικών ΔΠΧΑ ώστε να προσδιορίσει αν πρέπει να αναγνωρίσει οποιαδήποτε επιπλέον ζημία απομείωσης αναφορικά με την καθαρή επένδυση του στη κοινοπραξία. Ο Όμιλος πραγματοποιεί έλεγχο απομείωσης στη λήξη κάθε περιόδου συγκρίνοντας το ανακτήσιμο ποσό της επένδυσης στη συγγενή εταιρία ή κοινοπραξία με τη λογιστική αξία της και καταχωρώντας την διαφορά στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου.

Οι συμμετοχές σε συγγενείς εταιρίες ή κοινοπραξίες στην κατάσταση οικονομικής θέσης της Εταιρείας αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τυχόν σωρευμένες ζημιές απομείωσης της αξίας τους

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

2.6. Συνένωση Επιχειρήσεων

2.6.1. Μέθοδος εξαγοράς

Οι εξαγορές επιχειρήσεων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 καταχωρούνται με τη μέθοδο της εξαγοράς. Το τίμημα που καταβάλλεται σε μία συνένωση επιχειρήσεων αποτιμάται στην εύλογη αξία, η οποία υπολογίζεται ως το άθροισμα των εύλογων αξιών, κατά την ημερομηνία εξαγοράς, των καθαρών περιουσιακών στοιχείων που εισφέρθηκαν από τον Όμιλο, των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν από τον Όμιλο προς τους προηγούμενους ιδιοκτήτες της εξαγοραζόμενης επιχείρησης και των μετοχικών τίτλων που εξέδωσε ο Όμιλος σε αντάλλαγμα του ελέγχου της εξαγοραζόμενης επιχείρησης. Τα έξοδα που αφορούν στην εξαγορά καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Κατά την ημερομηνία εξαγοράς, τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται και οι υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους την ημερομηνία της εξαγοράς, εκτός από:

- αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις και υποχρεώσεις ή περιουσιακά στοιχεία που αφορούν σε παροχές σε εργαζομένους καταχωρούνται σύμφωνα με το ΔΛΠ 12 «Φορολογία εισοδήματος» και ΔΛΠ 19 «Παροχές σε Εργαζόμενους» αντίστοιχα,
- υποχρεώσεις ή μετοχικούς τίτλους που αφορούν σε προγράμματα παροχών της εξαγοραζόμενης επιχείρησης που εξαρτώνται από αξία μετοχών ή προγράμματα παροχών του Ομίλου που εξαρτώνται από αξία μετοχών, που συνάφθηκαν προς αντικατάσταση προγραμμάτων παροχών της εξαγοραζόμενης επιχείρησης που εξαρτώνται από αξία μετοχών, καταχωρούνται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών» κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, και
- περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδες περιουσιακών στοιχείων) που κατέχονται προς πώληση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 «Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπήσεις Δραστηριότητας» καταχωρούνται σύμφωνα με αυτό το πρότυπο.

2.6.2. Υπεραξία

Η υπεραξία καταχωρείται ως το υπερβάλλον μεταξύ (α) του αθροίσματος του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και (β) της καθαρής αξίας, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν. Εάν, μετά από επανεξέταση, η καθαρή αξία, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν υπερβαίνει το άθροισμα του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση, και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.6.3. Ενδεχόμενο τίμημα

Σε περίπτωση που το τίμημα που συμφωνήθηκε κατά την συνένωση επιχειρήσεων, περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που προκύπτουν από ενδεχόμενο τίμημα, τότε το ενδεχόμενο τίμημα αποτιμάται στην εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία εξαγοράς και συμπεριλαμβάνεται στο συνολικό τίμημα κατά τη συνένωση επιχειρήσεων. Μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος οι οποίες εντάσσονται στις προσαρμογές της περιόδου οριστικοποίησης εξαγοράς αναγνωρίζονται αναδρομικά με αντίστοιχη προσαρμογή της υπεραξίας. Οι προσαρμογές της περιόδου οριστικοποίησης εξαγοράς προκύπτουν από νέες πληροφορίες που λαμβάνονται κατά την περίοδο οριστικοποίησης εξαγοράς (η οποία δε μπορεί να υπερβαίνει το ένα έτος από την ημερομηνία εξαγοράς) σχετικά με δεδομένα και καταστάσεις που υπήρχαν κατά την ημερομηνία εξαγοράς.

Μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος οι οποίες δεν εντάσσονται στις προσαρμογές της περιόδου οριστικοποίησης εξαγοράς, λογιστικοποιούνται με βάση την ταξινόμηση του ενδεχόμενου τιμήματος. Όταν το ενδεχόμενο τίμημα ταξινομηθεί ως στοιχείο της καθαρής θέσης δεν επαναμετράται σε επόμενες περιόδους αναφοράς και η μετέπειτα εκκαθάρισή του αναγνωρίζεται στην καθαρή θέση. Εάν το ενδεχόμενο τίμημα ταξινομηθεί ως χρηματοοικονομικό μέσο του ΔΠΧΑ 9 ή μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, σε επόμενες περιόδους αναφοράς επαναμετράται στην εύλογη αξία και το αποτέλεσμα της αποτίμησης (κέρδος ή ζημία) αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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

2.6.4. Συνενώσεις επιχειρήσεων σε διαδοχικά στάδια

Όταν η συνένωση επιχειρήσεων πραγματοποιείται σε διαδοχικά στάδια, η συμμετοχή που κατέχει ο Όμιλος στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση αποτιμάται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία εξαγοράς (την ημερομηνία που ο Όμιλος αποκτά τον έλεγχο) και το προκύπτουν κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Ποσά που αναγνωρίστηκαν στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και που προήλθαν από την εξαγοραζόμενη επιχείρηση πριν την απόκτηση του ελέγχου της, αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εφόσον ο χειρισμός αυτός θα ήταν ο κατάλληλος σε περίπτωση πώλησής της.

2.6.5. Προσωρινή λογιστικοποίηση

Εάν για κάποια ποσά που αφορούν στην αρχική καταχώρηση μίας επιχειρηματικής συνένωσης οι αξίες δεν έχουν οριστικοποιηθεί έως την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της περιόδου στην οποία πραγματοποιήθηκε η επιχειρηματική συνένωση, ο Όμιλος καταχωρεί προσωρινές αξίες για τα ποσά αυτά. Τα προσωρινά ποσά προσαρμόζονται κατά την περίοδο οριστικοποίησης εξαγοράς, ή πρόσθετα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις αναγνωρίζονται, ώστε να ληφθούν υπόψιν νέες πληροφορίες σχετικά με δεδομένα και καταστάσεις που υπήρχαν κατά την ημερομηνία εξαγοράς, οι οποίες, εάν ήταν γνωστές, θα επηρέαζαν τα ποσά που αναγνωρίστηκαν εκείνη την ημερομηνία.

2.6.6. Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων

Για απόκτηση θυγατρικών, οι οποίες δεν εμπίπτουν στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης, ο Όμιλος επιμερίζει το κόστος μεταξύ των επιμέρους αναγνωρίσιμων στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων της εξαγοραζόμενης επιχείρησης βάσει των εύλογων αξιών τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία.

2.7. Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα

Τα στοιχεία που περιέχουν οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των εταιρειών του Ομίλου καταχωρούνται στο νόμισμα εκείνο που αποδίδει καλύτερα την οικονομική πραγματικότητα των υποκείμενων γεγονότων και συνθηκών που αφορούν την κάθε εταιρεία («λειτουργικό νόμισμα»). Οι ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ (€), που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ίσχυαν την ημερομηνία διενέργειας της εκάστοτε συναλλαγής. Τα συναλλαγματικά κέρδη και ζημίες που προκύπτουν από την εκκαθάριση αυτών των συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων από ξένο νόμισμα καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Μη νομισματικά στοιχεία που καταχωρούνται στο ιστορικό κόστος σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται χρησιμοποιώντας τη συναλλαγματική ισοτιμία την ημερομηνία της συναλλαγής.

Κατά την σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις των οικονομικών μονάδων της αλλοδαπής μετατρέπονται σε Ευρώ χρησιμοποιώντας τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ίσχυαν κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, ενώ τα έσοδα και τα έξοδα μετατρέπονται με βάση τις μέσες συναλλαγματικές ισοτιμίες της περιόδου. Οι προκύπτουσες διαφορές από τη χρήση των συναλλαγματικών ισοτιμιών κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και των μέσων ισοτιμιών της περιόδου καθώς και από την επανεκτίμηση των εκ μεταφοράς ιδίων κεφαλαίων της οικονομικής οντότητας με την ισοτιμία της ημερομηνίας σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στο λογαριασμό «συναλλαγματικές διαφορές».

Στην περίπτωση που ένα νομισματικό στοιχείο, αποτελεί μέρος της καθαρής επένδυσης της Εταιρείας στο εξωτερικό και είναι σε νόμισμα διαφορετικό από το λειτουργικό νόμισμα του Ομίλου ή της οντότητας στο εξωτερικό, οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν στις εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και των δύο εταιρειών, αναγνωρίζονται κατά την ενοποίηση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Κατά την πώληση μιας τέτοιας οικονομικής οντότητας εξωτερικού, οι εν λόγω συναλλαγματικές διαφορές καταχωρούνται στα αποτελέσματα ως μέρος του κέρδους ή της ζημίας από την πώληση.

Η τυχόν υπεραξία και οι αναπροσαρμογές σε εύλογες αξίες που προκύπτουν κατά την εξαγορά μιας οικονομικής οντότητας εξωτερικού αντιμετωπίζονται λογιστικά όπως όλα τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της οντότητας εξωτερικού και μετατρέπονται με τη συναλλαγματική ισοτιμία της ημερομηνίας σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

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

2.8. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται με σκοπό την είσπραξη μισθωμάτων ή /και την αποκόμιση κεφαλαιακών κερδών περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν γήπεδα και κτήρια που βρίσκονται στην ιδιοκτησία της Εταιρείας και του Ομίλου, και είναι είτε μισθωμένα είτε αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής και τα κόστη δανεισμού.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Επενδύσεις σε ακίνητα υπό αξιοποίηση αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

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

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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

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

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

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

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

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

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

2.9. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία χωρίζονται σε δύο κατηγορίες:

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

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

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

Γήπεδα και Οικόπεδα: Δεν αποσβένονται

Κτήρια: 40 έτη

Βελτιώσεις μισθωμένων ακινήτων: Κατά την υπολειπόμενη διάρκεια της μίσθωσης

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός: 3 – 10 έτη

Μεταφορικά μέσα: έως 10 έτη

Λοιπά ενσώματα πάγια: 5 έτη

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

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

β) Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτήρια που αφορούν σε ξενοδοχειακές και λοιπές εγκαταστάσεις.

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας. Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, τα ενσώματα αυτά πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται σε εύλογη αξία, που προσδιορίζεται από ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης, μείον μεταγενέστερες αποσβέσεις και απομειώσεις. Σύμφωνα με τη μέθοδο της αναπροσαρμογής, οι επανεκτιμήσεις διενεργούνται σε τακτά χρονικά διαστήματα προκειμένου τα ποσά που εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης να μη διαφέρουν σημαντικά από την εύλογή τους αξία κατά την ημερομηνία αναφοράς. Αν μια επανεκτίμηση καταλήξει σε αύξηση της αξίας των ενσώματων

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

πάγιων περιουσιακών στοιχείων, τότε η διαφορά μεταξύ λογιστικής και αναπροσαρμοσμένης αξίας αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων και σωρευτικά απεικονίζεται στα Ίδια Κεφάλαια στην κατηγορία «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής», εκτός κι αν πρόκειται για αναστροφή ζημίας αναπροσαρμογής, η οποία προηγουμένως είχε αναγνωρισθεί ως έξοδο, οπότε και σε αυτή την περίπτωση αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Η μείωση που οφείλεται σε επανεκτίμηση της αξίας, αναγνωρίζεται ως έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο βαθμό που δεν υπερβαίνει τυχόν ποσά που έχουν προηγουμένως πιστωθεί σε Αποθεματικό Αναπροσαρμογής.

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

Γήπεδα και Οικόπεδα: Δεν αποσβένονται
Ξενοδοχειακές και λοιπές εγκαταστάσεις: 50 έτη

Η λογιστική πολιτική αφορά στη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020, καθώς εντός της χρήσης 2021 ολοκληρώθηκαν οι πωλήσεις μέρους της συμμετοχής της Εταιρείας στις εταιρείες Aphrodite Hills Resort Limited και MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited και οι εταιρείες τέθηκαν υπό κοινό έλεγχο.

2.10. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

Υπεραξία

Η υπεραξία καταχωρείται ως το υπερβάλλον μεταξύ (α) του αθροίσματος του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και (β) της καθαρής αξίας, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν. Εάν, μετά από επανεξέταση, η καθαρή αξία, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν υπερβαίνει το άθροισμα του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση, και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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

Η λογιστική πολιτική αφορά στη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020, καθώς εντός της χρήσης 2021 ολοκληρώθηκε η πώληση του 15% της συμμετοχής της Εταιρείας στην Aphrodite Hills Resort Limited και η εταιρεία τέθηκε υπό κοινό έλεγχο.

Άυλα περιουσιακά στοιχεία τα οποία αποκτήθηκαν από επιχειρηματικές συνενώσεις

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία τα οποία αποκτήθηκαν από επιχειρηματικές συνενώσεις περιλαμβάνουν συμβάσεις διαχείρισης και παροχής υπηρεσιών άμεσα συνδεδεμένων και συναφών με τη χρήση, λειτουργία και εκμετάλλευση των επαύλεων και των διαμερισμάτων που βρίσκονται στο Aphrodite Hills Resort. Τα εν λόγω άυλα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους. Η μέση εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή τους είναι 14 έτη. Η λογιστική πολιτική αφορά στη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020, καθώς εντός της χρήσης 2021 ολοκληρώθηκε η πώληση του 15% της συμμετοχής της Εταιρείας στην Aphrodite Hills Resort Limited και η εταιρεία τέθηκε υπό κοινό έλεγχο.

Λογισμικό

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

Τα εν λόγω άυλα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 12 έτη.

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

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

Απομείωση

Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η Διοίκηση της Εταιρείας εξετάζει την αξία των άυλων περιουσιακών στοιχείων (άυλα περιουσιακά στοιχεία τα οποία αποκτήθηκαν από επιχειρηματικές συνενώσεις και λογισμικό) προκειμένου να διαπιστώσει εάν υφίσταται περίπτωση απομείωσης της αξίας τους. Εφόσον συντρέχει τέτοια περίπτωση, η Διοίκηση της Εταιρείας διενεργεί ανάλυση προκειμένου να διαπιστώσει εάν η λογιστική αξία των συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων μπορεί πλήρως να ανακτηθεί. Όταν η λογιστική αξία ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, τότε διενεργείται πρόβλεψη για απομείωση.

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

2.11. Αποθέματα

Τα αποθέματα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσης. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη ροή των δραστηριοτήτων της επιχείρησης, μείον το εκτιμώμενο κόστος που είναι αναγκαίο για να πραγματοποιηθεί η πώληση. Όταν τα στοιχεία αυτά θεωρούνται απαξιωμένα ή βραδέως κινούμενα ο Όμιλος προβαίνει σε πρόβλεψη απομείωσης της αξίας τους. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίησή τους και καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το κόστος προσδιορίζεται με τη μέθοδο του μέσου σταθμικού όρου.

2.12. Μισθώσεις

(α) Εταιρεία του Ομίλου είναι μισθωτής

Ο Όμιλος εφαρμόζει ενιαίο λογιστικό χειρισμό για την αναγνώριση και επιμέτρηση όλων των συμβάσεων μίσθωσης, με εξαίρεση τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και τις μισθώσεις χαμηλής αξίας, των οποίων οι πληρωμές μισθωμάτων αναγνωρίζονται ως λειτουργικά έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Ο Όμιλος αναγνωρίζει υποχρεώσεις από μίσθωση οι οποίες αντιπροσωπεύουν την υποχρέωση του να καταβάλει μισθώματα, καθώς και περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης, τα οποία αντιπροσωπεύουν το δικαίωμα χρήσης των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων.

Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης: Ο Όμιλος αναγνωρίζει το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου (δηλαδή την ημέρα που το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο καθίσταται διαθέσιμο προς χρήση). Το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης επιμετρώνεται στο κόστος, μειωμένο κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης, προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεπιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Το κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης αποτελείται από το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης από τη μίσθωση, τις αρχικές άμεσες δαπάνες, το κόστος αποκατάστασης του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου σε συγκεκριμένη κατάσταση και από τα μισθώματα τα οποία καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης ή προγενέστερα, μείον τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης. Το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης αποσβένεται με τη σταθερή μέθοδο στη διάρκεια της μίσθωσης.

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

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα μίσθωσης περιλαμβάνονται στα «Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία».

Υποχρεώσεις μίσθωσης: Κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ο Όμιλος αναγνωρίζει υποχρεώσεις από μίσθωση οι οποίες επιμετρώνται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων που θα καταβληθούν κατά τη χρονική διάρκεια της μισθωτικής περιόδου.

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνουν την καθαρή παρούσα αξία των ακόλουθων μισθωμάτων:

- τα σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένου και των «κατ' ουσία» σταθερών πληρωμών) μειωμένα κατά τα τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης,
- τα κυμαινόμενα μισθώματα, που εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου,
- την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι ο Όμιλος θα εξασκήσει αυτό το δικαίωμα, και
- τα ποσά τα οποία αναμένεται να καταβάλει ο μισθωτής βάσει των εγγυήσεων υπολειμματικής αξίας.

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή εάν το επιτόκιο δε μπορεί να προσδιοριστεί από τη μίσθωση με το μέσο πραγματικό επιτόκιο δανεισμού, το οποίο είναι το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο Όμιλος για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο ώστε να αποκτήσει ένα περιουσιακό στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο, για παρόμοια χρονική περίοδο, σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον και με παρόμοιους όρους και εξασφαλίσεις.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού: Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, ο Όμιλος επιμετρά το δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού με το μοντέλο του κόστους:

(α) μείον τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και σωρευμένες ζημιές απομείωσης, και

(β) προσαρμοσμένο για τυχόν μεταγενέστερη επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης.

Ο Όμιλος εφαρμόζει τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 16 αναφορικά με την απόσβεση του δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού, το οποίο και εξετάζει για τυχόν απομείωση.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης: Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, ο Όμιλος επιμετρά την υποχρέωση μίσθωσης, ως ακολούθως:

(α) αυξάνοντας την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανακλά το χρηματοοικονομικό κόστος επί της υποχρέωσης μίσθωσης,

(β) μειώνοντας την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανακλά τα μισθώματα που έχουν καταβληθεί, και

(γ) επιμετρώντας εκ νέου την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανακλά τυχόν επανεκτίμηση ή τροποποίηση της μίσθωσης.

Το χρηματοοικονομικό κόστος μίας υποχρέωσης μίσθωσης κατανέμεται κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου με τέτοιο τρόπο, ούτως ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης.

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, ο Όμιλος αναγνωρίζει στα κέρδη ή στις ζημιές (με εξαίρεση την περίπτωση που οι δαπάνες περιλαμβάνονται στην λογιστική αξία ενός άλλου στοιχείου του ενεργητικού για το οποίο εφαρμόζονται άλλα σχετικά Πρότυπα) και τα παρακάτω στοιχεία:

(α) το χρηματοοικονομικό κόστος επί της υποχρέωσης μίσθωσης, και

(β) τις μεταβλητές καταβολές μισθωμάτων που δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης κατά την περίοδο που λαμβάνει χώρα το γεγονός που ενεργοποιεί τις εν λόγω καταβολές.

(γ) τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, δηλαδή μισθώσεις με διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών, καθώς και τις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία

Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και μισθώσεις χαμηλής αξίας: Ο Όμιλος έχει επιλέξει να μην αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και υποχρεώσεις μίσθωσης για βραχυπρόθεσμες μισθώσεις με διάρκεια ίση ή μικρότερη των 12 μηνών καθώς και μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας. Ο Όμιλος αναγνωρίζει τις πληρωμές μισθωμάτων που σχετίζονται με τις εν λόγω μισθώσεις ως έξοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με τη σταθερή μέθοδο.

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

(β) Εταιρεία του Ομίλου είναι εκμισθωτής

Λειτουργικές Μισθώσεις: Ο Όμιλος εκμισθώνει ιδιόκτητα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6). Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

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

2.13. Συναλλαγές Πώλησης και Επαναμίσθωσης - Εταιρεία του Ομίλου είναι Εκμισθωτής

Για μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης που ταξινομείται ως χρηματοδοτική μίσθωση, οποιαδήποτε θετική διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης και της λογιστικής αξίας αποσβένεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Δεν υπήρχαν συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης οι οποίες ταξινομήθηκαν ως χρηματοδοτική μίσθωση για την περίοδο που έχουν συνταχθεί οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Για μια συναλλαγή που ταξινομείται ως λειτουργική μίσθωση:

- εάν η συναλλαγή σαφώς διεξάγεται στην εύλογη αξία - το κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα χρήσεως
- εάν η τιμή πώλησης είναι μικρότερη από την εύλογη αξία – το κέρδος ή ζημία καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα χρήσεως, εκτός εάν η ζημία συμψηφίζεται με μελλοντικά μισθώματα χαμηλότερα από την αγορά, οπότε η ζημία αυτή αποσβένεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης,
- εάν η τιμή πώλησης είναι πάνω από την εύλογη αξία - η θετική διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας και της τιμής πώλησης αποσβένεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης,
- εάν η εύλογη αξία κατά το χρόνο της συναλλαγής είναι χαμηλότερη από τη λογιστική αξία – η ζημία που ισούται με τη διαφορά καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα χρήσεως.

2.14. Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ρών και εκείνων που ο Όμιλος αναμένει να λάβει.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται με βάση τα παρακάτω:

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου αναγνωρίζονται κατά την αρχική αναγνώριση, αντανακλώντας τμήμα των υστερήσεων ταμειακών ρών καθ' όλη τη διάρκεια ζωής που θα προκύψουν εάν υπάρξει αθέτηση κατά τους 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης. Οι απαιτήσεις αυτής της κατηγορίας αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 1.
- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής αναγνωρίζονται σε περίπτωση σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου που εντοπίζεται μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης του χρηματοοικονομικού μέσου, αντανακλώντας υστερήσεις ταμειακών ρών που θα προκύψουν από όλα τα πιθανά γεγονότα αθέτησης καθ' όλη την αναμενόμενη διάρκεια ζωής ενός χρηματοοικονομικού μέσου, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης. Οι απαιτήσεις αυτής της κατηγορίας αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 2.

Οι απαιτήσεις του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις) είναι βραχυπρόθεσμοι χαρακτήρα και σε γενικές γραμμές οφείλονται για περίοδο μικρότερη των 12 μηνών, επομένως οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθορίζονται, όπου είναι δυνατόν, για αυτή τη μικρότερη περίοδο, ανεξάρτητα από την κατηγοριοποίησή τους στο στάδιο 1 ή 2.

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

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια της ζωής αναγνωρίζονται πάντα για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις απομειωμένης πιστωτικής αξίας και αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 3. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο θεωρείται απομειωμένης πιστωτικής αξίας όταν έχουν προκύψει ένα ή περισσότερα γεγονότα που έχουν επιζήμιες συνέπειες για τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

2.15. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

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

2.16. Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια όταν δεν υπάρχει καμία υποχρέωση να μεταβιβαστούν μετρητά ή άλλα περιουσιακά στοιχεία. Τα έξοδα που πραγματοποιούνται για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, εκτός από τις περιπτώσεις συνένωσης επιχειρήσεων, αφαιρούνται αφαιρητικά των ιδίων κεφαλαίων μειωμένα κατά το φόρο εισοδήματος που αναλογεί σε αυτά.

2.17. Διανομή Μερισμάτων

Τα μερίσματα που αναλογούν στις κοινές μετοχές, αναγνωρίζονται ως υποχρέωση κατά την περίοδο στην οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας. Τα προσωρινά μερίσματα αναγνωρίζονται απ' ευθείας αφαιρητικά των ιδίων κεφαλαίων κατά την περίοδο στην οποία αποφασίζεται η διανομή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με ισχύ από 1 Ιανουαρίου 2019.

2.18. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

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

2.19. Δανειακές Υποχρεώσεις

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

2.20. Δαπάνες Δανεισμού

Οι δαπάνες δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου, προσauξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση. Έσοδα που αποκτώνται από την προσωρινή επένδυση των χρηματικών ποσών που δανείστηκαν μέχρι τη χρησιμοποίησή τους για τη χρηματοδότηση των αντίστοιχων παγίων, αφαιρούνται από το κόστος δανεισμού που πληροί τις προϋποθέσεις κεφαλαιοποίησης. Όλες οι άλλες δαπάνες δανεισμού καταχωρούνται στα χρηματοοικονομικά έξοδα της περιόδου πραγματοποίησής τους.

2.21. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις

Ως Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσauξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα ($10,0\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1,0\%)$), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του ν. 4389/2016 θεσπίστηκε κατώτατο όριο φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων (ήτοι 0,75% σε ετήσια βάση). Σημειώνεται ότι το άρθρο 53 του ν. 4646/2019 κατήργησε το κατώτατο όριο του οφειλόμενου φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των

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

διαθεσίμων. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Το παραπάνω πλαίσιο ισχύει και για τις θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας (και των θυγατρικών της στην Ελλάδα) υπολογίζεται βάσει των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

Ο τρέχον φόρος εισοδήματος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους όπως ισχύουν κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης στις χώρες που λειτουργούν οι εταιρείες του Ομίλου και παράγουν φορολογητέο εισόδημα (Σημείωση 32). Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις όπου είναι αναγκαίο για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Αναβαλλόμενος φόρος ορίζεται ο φόρος ο οποίος αναμένεται να είναι πληρωτέος ή ανακτήσιμος για προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων σε επίπεδο Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και των αντίστοιχων φορολογικών βάσεων που έχουν χρησιμοποιηθεί στον υπολογισμό του φορολογητέου κέρδους ή ζημίας και λογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υπολογισμού με βάση την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Ωστόσο, τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων δεν αναγνωρίζονται σε περίπτωση που η προσωρινή διαφορά προκύπτει από την αρχική αναγνώριση λοιπών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων σε περίπτωση που κατά τη συναλλαγή δεν επηρεάζεται το φορολογητέο ή το λογιστικό κέρδος / ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος καθορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης και αναμένεται να είναι σε ισχύ τη χρήση που οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα καταστούν απαιτητές και οι υποχρεώσεις πληρωτέες.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη στο μέλλον έτσι ώστε οι ως άνω προσωρινές διαφορές να αξιοποιηθούν.

2.22. Παροχές προς Εργαζομένους **Προγράμματα καθορισμένων εισφορών**

Τα Προγράμματα καθορισμένων εισφορών περιλαμβάνουν την καταβολή, από τον εργοδότη, συγκεκριμένων εισφορών σε ασφαλιστικά Ταμεία χωρίς καμία άλλη νομική ή συμβατική υποχρέωση για περαιτέρω εισφορές, σε περίπτωση που το Ταμείο αδυνατεί να καταβάλει σύνταξη στον ασφαλιζόμενο. Δηλαδή, η υποχρέωση του εργοδότη περιορίζεται στην καταβολή των εργοδοτικών εισφορών στα Ταμεία. Οι εισφορές που καταβάλλονται σε ετήσια βάση καταχωρούνται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της περιόδου που αφορούν και περιλαμβάνονται στις «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού».

Τα Προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι προγράμματα παροχών στους εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία στα οποία οι παροχές καθορίζονται με βάση οικονομικές και δημογραφικές παραδοχές. Οι πιο σημαντικές παραδοχές, μεταξύ άλλων, είναι η ηλικία, τα έτη προϋπηρεσίας, ο μισθός, οι δείκτες προσδόκιμης ζωής, το επιτόκιο προεξόφλησης, ο ρυθμός αύξησης αποδοχών και συντάξεων. Η διαφορά με τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών είναι ότι ο εργοδότης φέρει την ευθύνη για την καταβολή των συμφωνημένων παροχών στον εργαζόμενο. Το μόνο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών που υφίσταται στον Όμιλο αφορά στην καταβολή της νόμιμης αποζημίωσης του Ν. 2112/1920 για τις ελληνικές θυγατρικές. Το πρόγραμμα αυτό δεν είναι αυτοχρηματοδοτούμενο.

Στα προγράμματα καθορισμένων παροχών, η αξία της υποχρέωσης είναι ίση με την παρούσα αξία των καθορισμένων πληρωτέων παροχών κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων μειωμένης κατά την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος.

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

Προγράμματα καθορισμένων παροχών

Η υποχρέωση καθορισμένων παροχών και το σχετικό έξοδο εκτιμάται ετησίως από ανεξάρτητους αναλογιστές με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της υποχρέωσης προσδιορίζεται από τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές, προεξοφλημένες με το επιτόκιο υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων ή κρατικών ομολόγων στο ίδιο νόμισμα με εκείνο της υποχρέωσης και με διάρκεια ανάλογη της υποχρέωσης, ή με το επιτόκιο που λαμβάνει υπόψιν τον κίνδυνο και τη διάρκεια της υποχρέωσης, όπου το βάθος της αγοράς για τέτοια ομόλογα κρίνεται ανεπαρκές. Το κόστος υπηρεσίας (τρέχουσας και προϋπηρεσίας (συμπεριλαμβανομένων των περικοπών) και τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από διακανονισμούς) και το καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος της καθαρής υποχρέωσης/(απαίτησης) των καθορισμένων παροχών αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνονται στις «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού». Η καθαρή υποχρέωση καθορισμένων παροχών (μετά την αφαίρεση των περιουσιακών στοιχείων) αναγνωρίζεται στην κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, με τις μεταβολές που προκύπτουν από την επαναμέτρηση (περιλαμβανομένων των αναλογιστικών κερδών και ζημιών, της επίδρασης της μεταβολής της οροφής των περιουσιακών στοιχείων (αν υφίσταται) και της αναμενόμενης απόδοσης των περιουσιακών στοιχείων (εξαιρούμενου του επιτοκίου)), να αναγνωρίζονται άμεσα στα λοιπά συνολικά εισοδήματα, χωρίς να επιτρέπεται μεταγενέστερα η μεταφορά τους στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Διανομή κερδών και πρόσθετων παροχών

Ο Όμιλος αναγνωρίζει την υποχρέωση και το έξοδο στα αποτελέσματα για τη διανομή κερδών και πρόσθετων παροχών όταν και μόνο όταν υπάρχει νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση. Μια τεκμαιρόμενη δέσμευση υφίσταται όταν:

- α) η παρελθούσα τακτική παρέχει ξεκάθαρη ένδειξη της υποχρέωσης της τεκμαιρόμενης δέσμευσης του Ομίλου, ή
- β) το ποσό των παραπάνω παροχών προς πληρωμή έχει καθοριστεί πριν την έγκριση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για έκδοση.

2.23. Προβλέψεις

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

2.24. Αναγνώριση Εσόδων

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

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

Τα έσοδα από ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες αναγνωρίζονται στη λογιστική περίοδο κατά την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες.

Τα έσοδα από την πώληση κατοικιών αναγνωρίζονται σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή όταν μεταβιβάζεται στον αγοραστή ο έλεγχος των ακινήτων και η είσπραξη της απαίτησης είναι λογικά εξασφαλισμένη.

2.25. Χρηματοοικονομικά Έσοδα / Έξοδα

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

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

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

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, με εξαίρεση των δαπανών δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου και οι οποίες προσauξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση.

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

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

2.26. Τομείς Δραστηριότητας

Οι τομείς δραστηριότητας στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, παρουσιάζονται με τρόπο αντίστοιχο με τους τομείς δραστηριότητας στις εσωτερικές αναφορές, οι οποίες χρησιμοποιούνται από τον αρμόδιο επικεφαλής ή το αρμόδιο όργανο για τη λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων. Ο αρμόδιος επικεφαλής ή το αρμόδιο όργανο είναι υπεύθυνο για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με τον καταμερισμό των πόρων ανά τομέα δραστηριότητας και την αξιολόγηση της απόδοσής του. Ο Όμιλος όρισε ως αρμόδιο για τη λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων, τον Διευθύνοντα Σύμβουλο.

Όλες οι συναλλαγές μεταξύ των τομέων δραστηριότητας διεξάγονται με όρους αγοράς, ενώ οι συναλλαγές μεταξύ τομέων απαλείφονται. Τα έσοδα και τα έξοδα που σχετίζονται άμεσα με τον κάθε τομέα λαμβάνονται υπόψιν για την αξιολόγηση της απόδοσής του.

Οι γεωγραφικοί τομείς περιλαμβάνουν έσοδα από περιουσιακά στοιχεία που βρίσκονται ή η διαχείρισή τους γίνεται στην αντίστοιχη γεωγραφική περιοχή.

2.27. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται οι μέτοχοι της Εταιρείας (Σημείωση 35) καθώς και οι επιχειρήσεις, στις οποίες οι ως άνω μέτοχοι και η Εταιρεία διατηρούν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας και των θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

2.28. Συμψηφισμός

Η απεικόνιση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του καθαρού ποσού που προκύπτει από συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων επιτρέπεται, μόνο εφόσον υφίσταται συμβατικό δικαίωμα που επιτρέπει το συμψηφισμό των ποσών που έχουν καταχωρηθεί και παράλληλα υπάρχει πρόθεση είτε για ταυτόχρονο διακανονισμό του συνολικού ποσού, τόσο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου όσο και της υποχρέωσης αντίστοιχα, είτε για διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει μετά το συμψηφισμό.

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

2.29. Κέρδη ανά Μετοχή

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

Ο δείκτης των «προσαρμοσμένων» κερδών ανά μετοχή υπολογίζεται με την ίδια μέθοδο όπως και του δείκτη των βασικών κερδών ανά μετοχή, ωστόσο τα κέρδη και ο αριθμός των μετοχών προσαρμόζονται ανάλογα, προκειμένου να απεικονίσουν την ενδεχόμενη μείωση των κερδών ανά μετοχή που θα μπορούσε να επιφέρει η μετατροπή τυχόν μετατρέψιμων ομολογιών ή η άσκηση δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών ή άλλων συναφών συμβολαίων, σε κοινές μετοχές.

2.30. Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεις και διακοπείσες δραστηριότητες

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις (ή ομάδες στοιχείων) των οποίων η λογιστική αξία πρόκειται να ανακτηθεί κατά το μεγαλύτερο μέρος της μέσω πώλησης παρά μέσω συνεχόμενης χρήσης τους, καταχωρούνται ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση.

Για να ταξινομηθούν ως τέτοια, τα περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδες στοιχείων) θα πρέπει να είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση στην τρέχουσα κατάσταση τους και η πώληση τους πρέπει να είναι πολύ πιθανή.

Η Διοίκηση πρέπει να έχει δεσμευτεί για την πώληση, η οποία θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί εντός έτους από την ημερομηνία ταξινόμησης των περιουσιακών στοιχείων (ή ομάδων στοιχείων) ως στοιχείων διακρατούμενων προς πώληση, υπό τις εξαιρέσεις του ΔΠΧΑ 5, και οι ενέργειες που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της πώλησης θα πρέπει να υποδεικνύουν ότι δεν είναι πιθανό να γίνουν σημαντικές μεταβολές στο πρόγραμμα ή το πρόγραμμα να ανακληθεί.

Κατά την αρχική καταχώρηση τους ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση, η αξία τους προσδιορίζεται ως η χαμηλότερη τιμή μεταξύ της λογιστικής και εύλογης αξίας αφαιρούμενων των εξόδων της πώλησης και απεικονίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ξεχωριστά από τα λοιπά περιουσιακά στοιχεία.

Κατά την αρχική καταχώρηση των διακρατούμενων προς πώληση περιουσιακών στοιχείων, οποιαδήποτε απομείωση της αξίας τους περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, ακόμα και στην περίπτωση της αναπροσαρμογής. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση κερδών ή ζημιών που προκύπτουν από μεταγενέστερες επανεκτιμήσεις.

Αν ο Όμιλος έχει κατατάξει περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) ως διακρατούμενα προς πώληση, αλλά δεν πληρούνται πλέον τα κριτήρια για την ταξινόμηση ως τέτοιο, ο Όμιλος παύει να ταξινομεί το περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) ως διακρατούμενο προς πώληση.

Ο Όμιλος επιμετρά το μη κυκλοφορούν περιουσιακό στοιχείο που παύει να ταξινομείται ως διακρατούμενο προς πώληση (ή που παύει να συμπεριλαμβάνεται σε ομάδα στοιχείων διακρατούμενων προς πώληση) στην χαμηλότερη αξία μεταξύ:

- α) της λογιστικής αξία πριν το περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση, προσαρμοσμένη με τυχόν αποσβέσεις ή αναπροσαρμογές που θα είχαν αναγνωριστεί αν το περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) δεν είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση και
- β) του ανακτήσιμου ποσού του κατά την ημερομηνία της μεταγενέστερης απόφασης να μην πωληθεί.

Μια διακοπείσα δραστηριότητα αποτελεί μέρος της δραστηριότητας του Ομίλου και αντιπροσωπεύει μία κύρια ξεχωριστή δραστηριότητα ή γεωγραφική περιοχή λειτουργίας, η οποία είτε έχει πωληθεί είτε έχει καταχωρηθεί ως στοιχείο διακρατούμενο προς πώληση, είτε αποτελεί θυγατρική η οποία αποκτήθηκε με σκοπό την μεταπώλησή της. Ο χαρακτηρισμός μιας δραστηριότητας ως διακοπείσας γίνεται κατά την πώληση ή όταν η εν λόγω δραστηριότητα πληροί τα κριτήρια των διακρατούμενων προς πώληση στοιχείων.

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

Τα αποτελέσματα από τις διακοπείσες δραστηριότητες απεικονίζονται ως ένα ποσό στην κατάσταση αποτελεσμάτων, το οποίο αποτελείται από τα κέρδη ή ζημίες μετά από φόρους από τη λειτουργία των διακοπεισών δραστηριοτήτων και από τα κέρδη ή ζημίες μετά από φόρους τα οποία αναγνωρίζονται είτε λόγω επιμέτρησης αυτών στην εύλογη αξία αφαιρούμενων των εξόδων της πώλησης ή λόγω πώλησης των διακοπεισών δραστηριοτήτων.

2.31. Δεσμευμένες Καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν σε ποσά τα οποία δε μπορούν να χρησιμοποιηθούν από τον Όμιλο μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου ή γεγονόςτος στο μέλλον και δεν είναι ταμειακά ισοδύναμα. Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό. Όμως εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, ταξινομούνται στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

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

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

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Ο Όμιλος έχει διεθνή δραστηριότητα αλλά δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις του Ομίλου έχουν αρχικά αναγνωριστεί σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό του νόμισμα. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020 δεν είναι σημαντική.

ii) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν εκτίθενται σημαντικά σε κινδύνους τιμών.

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα, όπως την αξία των ακινήτων και των μισθωμάτων η οποία μπορεί να προέρχεται:

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

Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον κίνδυνο αυτό, καθώς η πλειοψηφία των μισθωτηρίων του Ομίλου αφορά σε μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας με αρχική διάρκεια που κυμαίνεται μεταξύ 20 και 25 ετών. Επίσης, για την συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται είτε με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) της χώρας

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

που δραστηριοποιείται η κάθε εταιρεία του Ομίλου είτε με τον Ευρωπαϊκό Εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

Ο Όμιλος διέπεται από θεσμικό πλαίσιο και πιο συγκεκριμένα το ν.2778/1999, σύμφωνα με τον οποίο:

- α) απαιτείται αποτίμηση των ακινήτων του Ομίλου από ανεξάρτητο εκτιμητή σε εξαμηνιαία βάση,
- β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από ανεξάρτητο εκτιμητή,
- γ) επιτρέπεται η ανέγερση, αποπεράτωση ή επισκευή ακινήτων εφόσον τα σχετικά κόστη δεν ξεπερνούν το 40,0% της τελικής εμπορικής αξίας μετά την ολοκλήρωση των έργων και
- δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25,0% της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων.

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

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

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό του έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως, βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις (Σημείωση 14) και δεσμευμένες καταθέσεις (Σημείωση 15). Επίσης, ο Όμιλος έχει στις υποχρεώσεις του δανειακές υποχρεώσεις (Σημείωση 21).

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των έξι μηνών. Εάν το επιτόκιο αναφοράς μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση μειωμένα κατά €4.518 και αυξημένα κατά Μηδέν αντίστοιχα.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Την 31 Δεκεμβρίου 2021 ο Όμιλος έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις δεσμευμένες καταθέσεις και τις εμπορικές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Σημειώνεται ότι η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται κυρίως από την ΕΤΕ (2021: 40,7%, 2020: 45,0% των συνολικών εσόδων από μισθώματα). Επίσης, ο Όμιλος για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου λαμβάνει από μισθωτές, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων, εξασφαλίσεις, όπως ενδεικτικά εγγυήσεις.

Ο Όμιλος εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα αναφορικά με την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων των απαιτήσεων από μισθώματα καθώς και απαιτήσεων από πελάτες στο πλαίσιο λειτουργίας των ξενοδοχείων (ξενοδοχείο πόλης, τουριστικό θέρετρο).

Η επίδραση του ΔΠΧΑ 9 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2021 και την 31 Δεκεμβρίου 2020 δεν ήταν ουσιώδης και παρέχεται στη Σημείωση 12.

γ) Πληθωριστικός κίνδυνος

Η αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων του Ομίλου από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού στο μέλλον. Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον πληθωριστικό κίνδυνο καθώς η πλειοψηφία των μισθωτηρίων του Ομίλου αφορά σε μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκεια που κυμαίνεται μεταξύ 20 και 25 ετών. Επίσης, για την συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται είτε με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) της χώρας που δραστηριοποιείται η κάθε εταιρεία του Ομίλου είτε με τον Ευρωπαϊκό Εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

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

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στη συνέχεια, παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 αντίστοιχα:

Όμιλος:

31 Δεκεμβρίου 2021	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	1.399	45.758	186.720	148.964	379.771	1.536.350	2.298.962
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	716	732	5.135	6.583
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	990	23.993	17.406	-	-	-	42.389
Σύνολο	2.389	69.751	204.126	149.680	380.503	1.541.485	2.347.934

31 Δεκεμβρίου 2020	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	83.348	5.861	439.606	138.459	198.843	95.988	962.105
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	344	2.063	3.727	6.134
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.782	4.392	9.947	-	-	-	17.121
Σύνολο	86.130	10.253	449.553	138.803	200.906	99.715	985.360

Εταιρεία:

31 Δεκεμβρίου 2021	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	-	35.522	46.598	142.120	338.569	1.499.492	2.062.301
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	146	331	3.562	4.039
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	426	3.620	11.925	-	-	-	15.971
Σύνολο	426	39.142	58.523	142.266	338.900	1.503.054	2.082.311

31 Δεκεμβρίου 2020	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	82.239	5.344	432.314	35.948	161.632	80.264	797.741
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	107	435	3.369	3.911
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	969	3.650	8.671	-	-	-	13.290
Σύνολο	83.208	8.994	440.985	36.055	162.067	83.633	814.942

Τα ποσά που παρουσιάζονται στους παραπάνω πίνακες είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, αντίστοιχα.

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

3.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου

Ο σκοπός του Ομίλου κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς του να συνεχίσει τη δραστηριότητά του ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με τον Όμιλο και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση. Σύμφωνα με την κοινή πρακτική του κλάδου στην Ελλάδα, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης του Ομίλου παρακολουθείται με τον δείκτη μόχλευσης (debt ratio ή gearing ratio). Ο δείκτης υπολογίζεται διαιρώντας τα συνολικά δάνεια προς το σύνολο ενεργητικού, όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα επιτρέπει στις Ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολό τους δεν υπερβαίνουν το 75,0% του ενεργητικού τους. Στόχος της Διοίκησης του Ομίλου είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων του Ομίλου μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεών του.

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Δανειακές υποχρεώσεις	1.253.130	901.855	1.031.205	745.509
Σύνολο ενεργητικού	2.856.468	2.449.402	2.337.001	2.069.039
Δείκτης μόχλευσης	43,9%	36,8%	44,1%	36,0%

Σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, ο Όμιλος πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Σημειώνεται ότι καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

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

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

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

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

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεων του Ομίλου, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, αντίστοιχα:

31 Δεκεμβρίου 2021	Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	1.253.130	1.253.130

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

31 Δεκεμβρίου 2020	Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	901.855	901.855

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

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

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

Η σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών από τη Διοίκηση, οι οποίες επηρεάζουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τα έσοδα και έξοδα που αναγνωρίστηκαν στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η Διοίκηση του Ομίλου πιστεύει ότι οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020.

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.

4.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

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

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα

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 αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές για την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

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

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

Αναφορικά με το σημείο (iii) ανωτέρω, για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια και συντελεστές κεφαλαιοποίησης. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές του Ομίλου και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα. Τέλος, σημειώνεται ότι κατά την εφαρμογή περισσότερων της μίας μεθόδου εκτίμησης, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές επιλέγουν το ειδικό βάρος της κάθε μεθόδου στον προσδιορισμό της τελικής αξίας, σύμφωνα με την κρίση τους, λαμβάνοντας υπ' όψιν το είδος του ακινήτου, τα διαθέσιμα στοιχεία στην αγορά και τυχόν άλλους παράγοντες που μπορεί να επηρεάζουν την επιλογή της μεθόδου εκτίμησης. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημείωση 6.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2021, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Οι μέθοδοι εκτίμησης δεν έχουν τροποποιηθεί σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση. Μοναδική εξαίρεση αποτελεί το ακίνητο με εμπορική χρήση στη Βουλγαρία, το οποίο την τρέχουσα ημερομηνία αναφοράς αποτιμήθηκε με την μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και τη συγκριτική μέθοδο ενώ την προηγούμενη ημερομηνία αναφοράς με την μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και τη μέθοδο κόστους αντικατάστασης. Η παραπάνω τροποποίηση δεν έχει αντίκτυπο στην εύλογη αξία του ακινήτου. Στην περίπτωση των ακινήτων με τουριστική χρήση ή χρήση που επηρεάζεται άμεσα από τον τουρισμό, οι εκτιμήσεις την 31 Δεκεμβρίου έχουν προετοιμαστεί στη βάση της «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας» όπως ορίζεται στα RISC Valuation – Global Standards και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, όπως αναλυτικά περιγράφεται στη Σημείωση 2.2.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας

Ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει τους κάτωθι τομείς δραστηριότητας:

Λειτουργικοί Τομείς:

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

Γεωγραφικοί Τομείς:

- Ελλάδα
- Ιταλία
- Κύπρος
- Λοιπές χώρες¹

Παρατίθεται η πληροφόρηση σύμφωνα με τους ανωτέρω τομείς για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020:

¹ Στις Λοιπές χώρες περιλαμβάνεται η Ρουμανία και η Βουλγαρία

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

A) Λειτουργικοί Τομείς Ομίλου

	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021					
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από μισθώματα	25.260	35.284	63.387	8.139	132.070
Λοιπά	785	40	946	363	2.134
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	26.045	35.324	64.333	8.502	134.204
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	15.132	11.201	63.371	7.019	96.723
Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης	4	128	-	65	197
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(6.130)	(2.365)	(12.504)	(4.013)	(25.012)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	77	-	203	(303)	(23)
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	(2.640)	-	(2.640)
Λοιπά έσοδα	730	-	1.008	143	1.881
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	35.858	44.288	113.771	11.413	205.330
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					471
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(18.784)
Λειτουργικά Κέρδη					187.017
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					882
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					(32.774)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.535)	-	(1.988)	(2.361)	(5.884)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα					29.062
Κέρδη προ φόρων					178.303
Αναβαλλόμενοι Φόροι	(341)	(3)	306	(651)	(689)
Μη κατανεμημένοι Φόροι					(2.533)
Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες					175.081
Κατανεμημένα κέρδη/(ζημίες) από διακοπείσες δραστηριότητες	(269)	-	(5)	8.608	8.334
Μη κατανεμημένες ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες					(1.723)
Κέρδη χρήσης					181.692
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021					
Ενεργητικό	487.668	443.969	1.136.259	304.042	2.371.938
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					484.530
Σύνολο ενεργητικού					2.856.468
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021					
Υποχρεώσεις	46.323	1.401	131.744	73.376	252.844
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					1.077.885
Σύνολο υποχρεώσεων					1.330.729
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2021	60.501	31	133.360	45.072	238.964

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

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από μισθώματα	21.629	38.469	66.370	7.429	133.897
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	21.629	38.469	66.370	7.429	133.897
Κέρδος/(Ζημιά) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(19)	(1.534)	6.301	-	4.748
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	432	(854)	(6.347)	(804)	(7.573)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(3.843)	(2.437)	(8.819)	(2.806)	(17.905)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(279)	-	(256)	(1.353)	(1.888)
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	17.920	33.644	57.249	2.466	111.279
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					926
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(21.881)
Λειτουργικά Κέρδη					90.324
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					2.422
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					(24.980)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.519)	-	(2.169)	(2.774)	(6.462)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα					3.902
Κέρδη προ φόρων					65.206
Αναβαλλόμενοι Φόροι	(39)	(6)	(188)	383	150
Μη κατανεμημένοι Φόροι					(2.410)
Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες					62.946
Κατανεμημένα κέρδη/(ζημιές) από διακοπείσες δραστηριότητες	(1.382)	-	6.547	6.585	11.750
Μη κατανεμημένες ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες					(20.963)
Κέρδη χρήσης					53.733
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2020					
Ενεργητικό	409.332	463.918	971.997	379.455	2.224.702
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					224.700
Σύνολο ενεργητικού					2.449.402
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2020					
Υποχρεώσεις	45.106	1.609	76.168	136.009	258.892
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					787.211
Σύνολο υποχρεώσεων					1.046.103
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2020	6.190	-	25.680	11.455	43.325

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

Β) Γεωγραφικοί Τομείς Ομίλου

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021	Ελλάδα	Ιταλία	Κύπρος	Λοιπές χώρες	Σύνολο
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από μισθώματα	95.776	18.892	10.281	7.121	132.070
Λοιπά	1.284	850	-	-	2.134
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	97.060	19.742	10.281	7.121	134.204
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	95.326	(768)	2.201	(36)	96.723
Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης	132	65	-	-	197
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(16.020)	(6.159)	(2.599)	(234)	(25.012)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(1.275)	103	1.149	-	(23)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών μη περιουσιακών στοιχείων	(2.640)	-	-	-	(2.640)
Λοιπά έσοδα	-	1.742	139	-	1.881
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	172.583	14.725	11.171	6.851	205.330
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					471
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(18.784)
Λειτουργικά Κέρδη					187.017
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					882
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					(32.774)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(4.785)	-	-	(1.099)	(5.884)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα					29.062
Κέρδη προ φόρων					178.303
Αναβαλλόμενοι Φόροι	-	-	(400)	(289)	(689)
Μη κατανεμημένοι Φόροι					(2.533)
Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες					175.081
Κατανεμημένα κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	8.334	-	8.334
Μη κατανεμημένες ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες					(1.723)
Κέρδη χρήσης					181.692
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021					
Ενεργητικό	1.630.784	397.806	239.896	103.452	2.371.938
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					484.530
Σύνολο ενεργητικού					2.856.468
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021					
Υποχρεώσεις	185.256	20.650	9.610	37.328	252.844
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					1.077.885
Σύνολο υποχρεώσεων					1.330.729
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2021	98.668	139.127	1.062	107	238.964

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

	Ελλάδα	Ιταλία	Κύπρος	Λοιπές χώρες	Σύνολο
Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020					
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από μισθώματα	104.065	12.519	10.242	7.071	133.897
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	104.065	12.519	10.242	7.071	133.897
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	4.748	-	-	-	4.748
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	6.435	(13.039)	(192)	(777)	(7.573)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(12.212)	(2.431)	(3.109)	(153)	(17.905)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(632)	(159)	(1.097)	-	(1.888)
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών) τομέων	102.404	(3.110)	5.844	6.141	111.279
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					926
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(21.881)
Λειτουργικά Κέρδη					90.324
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					2.422
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					(24.980)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(5.204)	-	-	(1.258)	(6.462)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα					3.902
Κέρδη προ φόρων					65.206
Αναβαλλόμενοι Φόροι	-	-	264	(114)	150
Μη κατανεμημένοι Φόροι					(2.410)
Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες					62.946
Κατανεμημένα κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	11.750	-	11.750
Μη κατανεμημένες ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες					(20.963)
Κέρδη χρήσης					53.733
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2020					
Ενεργητικό	1.459.191	257.087	405.023	103.401	2.224.702
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					224.700
Σύνολο ενεργητικού					2.449.402
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2020					
Υποχρεώσεις	138.045	5.396	75.803	39.648	258.892
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					787.211
Σύνολο υποχρεώσεων					1.046.103
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2020	41.015	1.639	671	-	43.325

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

Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις αναφέρουμε ότι:

- (α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των τομέων.
- (β) Τα στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα, αποθέματα, ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία (πελατειακές συμβάσεις), εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις και λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.
- (γ) Τα μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού αποτελούνται από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, λογισμικό, συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, συμμετοχές σε κοινοπραξίες, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δεσμευμένες καταθέσεις και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.
- (δ) Οι μη κατανεμημένες υποχρεώσεις την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020 αποτελούνται κυρίως από δανειακές υποχρεώσεις συνολικού ύψους €1.066.601 και €747.996, αντίστοιχα.

Συγκέντρωση σε πελάτες

Από τους μεγαλύτερους μισθωτές του Ομίλου, ήτοι Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (ΕΤΕ), Σκλαβενίτης, Ελληνικό Δημόσιο, Cosmote και Ιταλικό Δημόσιο, μόνο η ΕΤΕ αντιπροσωπεύει άνω του 10% των εσόδων από μισθώματα του Ομίλου. Τα έσοδα από μισθώματα για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €53.789, ήτοι 40,7% (31 Δεκεμβρίου 2020: €60.283, ήτοι 45,0%). Τα έσοδα από μισθώματα της ΕΤΕ περιλαμβάνονται στους λειτουργικούς τομείς Τραπεζικά Καταστήματα (€34.391), Γραφεία (€18.404) και Λοιπά (€994) και στον γεωγραφικό τομέα Ελλάδα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	1.918.015	2.090.040	1.332.779	1.437.264
Προσθήκες:				
- Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	41.446	32.208	11.940	32.208
- Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων (Σημείωση 8)	105.610	-	-	-
- Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων πλην επιχειρηματικών συνενώσεων (Σημείωση 8)	71.033	1.550	-	-
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	20.875	9.567	2.661	1.945
- Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία (Σημείωση 7)	-	3.063	-	2.263
- Μεταφορά σε ενσώματα περιουσιακά στοιχεία (Σημείωση 7)	-	(8.771)	-	(8.771)
- Μεταφορά σε αποθέματα	-	(4.120)	-	-
- Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(21.550)	(132.429)	(21.446)	(132.429)
- Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 16)	(2.104)	(67.826)	(2.104)	-
- Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 16)	49.910	-	-	-
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	96.723	(5.267)	71.339	299
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	2.279.958	1.918.015	1.395.169	1.332.779

Την 22 Ιανουαρίου 2021, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση 47 θέσεων στάθμευσης συνολικής επιφάνειας 507,6 τ.μ., επί ακινήτου που βρίσκεται στην Λεωφόρο Κηφισιάς 44 στο Μαρούσι Αττικής. Το τίμημα για την απόκτησή ανήλθε σε €367 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €19) ενώ η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €402.

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

Την 19 Φεβρουαρίου 2021, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός ακίνητου συνολικής επιφάνειας 2,4 χιλ. τ.μ. το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Α. Συγγρού 377. Το τίμημα για την απόκτησή του ακινήτου ανήλθε σε €3.100 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €64) ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €3.790.

Την 25 Φεβρουαρίου 2021, η εταιρεία Picasso Fund απέκτησε ένα ακίνητο με χρήση γραφείων και χώρων στάθμευσης στο Μιλάνο, Ιταλία, συνολικής επιφάνειας 13 χιλ. τ.μ. το οποίο είναι εκμισθωμένο στο μεγαλύτερο μέρος του σε μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Το τίμημα για την απόκτησή του ακινήτου ανήλθε σε €19.000 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €620) ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €22.000. Από το συνολικό τίμημα ποσό €7.600 καταβλήθηκε την ημερομηνία της απόκτησης ενώ το υπόλοιπο ποσό των €11.400 καταβλήθηκε μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2021 (Σημείωση 23). Σε εξασφάλιση του πιστούμενου τιμήματος, το Picasso Fund προσκόμισε στον πωλητή ανέκκλητη εγγυητική επιστολή από την τράπεζα Intesa Sanpaolo S.p.A. και η Εταιρεία ανέλαβε την υποχρέωση, να αποζημιώσει την εκδότρια τράπεζα, για κάθε ποσό που θα υποχρεωθεί αυτή να καταβάλλει στον πωλητή του ακινήτου, σε περίπτωση κατάπτωσης της εγγυητικής επιστολής.

Την 26 Μαρτίου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση πλειοψηφικού πακέτου 80% των μετοχών της εταιρείας CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF (εφεξής «CI Global») με έδρα το Λουξεμβούργο (που αντιστοιχεί στο 46,2% των οικονομικών δικαιωμάτων της εταιρείας). Στην CI Global ανήκουν τα εταιρικά μερίδια της Fondo Tarvos - Fondo Comune di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato (εφεξής «Tarvos Fund») η οποία είναι ιδιοκτήτρια 11 εμπορικών ακινήτων στην Ιταλία. Η εύλογη αξία των ακινήτων κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €105.610 (Σημείωση 8).

Την 15 Ιουλίου 2021 η θυγατρική εταιρεία Prodea Immobiliare S.r.l. απέκτησε ξενοδοχειακή μονάδα 4* στο Μιλάνο, Ιταλία, συνολικής επιφάνειας 16 χιλ. τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €9.500 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €387), εκ των οποίων ποσό €1.000 είχε καταβληθεί το 2019 στο πλαίσιο του προσυμφώνου για την απόκτηση του ακινήτου. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €9.110.

Την 23 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία απέκτησε το υπολειπόμενο 51% των μετοχών της εταιρείας Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων (εφεξής «Panterra»). Με την ολοκλήρωση της απόκτησης, η Εταιρεία κατέχει το 100% των μετοχών της Panterra. Η Panterra έχει στην ιδιοκτησία της δύο υπό ανέγερση κτήρια γραφείων επί των οδών Λεωφόρου Συγγρού, Λαγουμιτζή και Ευρυδάμαντος στην Αθήνα, για το ένα εκ των οποίων έχει υπογραφεί δεσμευτικό προσύμφωνο για την πώληση του (απόθεμα) ενώ το δεύτερο είναι επενδυτικό ακίνητο. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της Panterra υπολογίστηκε με βάση την καθαρή θέση της εταιρείας και ανήλθε σε €15.324 (Σημείωση 8), λαμβάνοντας υπ' όψιν το τίμημα για το επενδυτικό ακίνητο το οποίο ανήλθε σε €20.029. Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €21.087.

Την 23 Ιουλίου 2021 ολοκληρώθηκε η απόκτηση συγκροτήματος δύο μισθωμένων Κέντρων Αποθήκευσης και Διανομής στον Ασπρόπυργο Αττικής, μέσω της απόκτησης του 100% των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας «New Metal Expert M.A.E.» (εφεξής «New Metal») για την οποία η Εταιρεία είχε υπογράψει προσύμφωνο την 1 Ιουνίου 2020. Η συνολική τους επιφάνειας ανέρχεται σε 23,8 χιλ. τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της New Metal υπολογίστηκε με βάση την καθαρή θέση της εταιρείας και ανήλθε σε €12.483 (Σημείωση 8) λαμβάνοντας υπ' όψιν το τίμημα για τα ακίνητα το οποίο ανήλθε σε €14.554. Η εύλογη αξία των ακινήτων κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €16.157.

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

Την 5 Αυγούστου ολοκληρώθηκε η απόκτηση ενός ακινήτου με βιομηχανική και αποθηκευτική χρήση στα Οινόφυτα, Βοιωτία, συνολικής επιφάνειας 28,2 χιλ. τ.μ για το οποίο η Εταιρεία είχε υπογράψει συμβόλαιο την 16 Ιουλίου 2021. Το τίμημα για την απόκτηση ανήλθε σε €8.250 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €140) ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €8.288.

Σε συνέχεια της από 6 Μαΐου 2021 Σύμβασης Πώλησης Ονομαστικών Μετοχών που είχε υπογράψει η Εταιρεία με την εταιρεία LAMDA DEVELOPMENT S.A., την 17 Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας ILIDA OFFICE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Υπηρεσιών και Αξιοποίησης Ακινήτων με το διακριτικό τίτλο «ILIDA OFFICE S.M.S.A.». Η ILIDA OFFICE S.M.S.A., δυνάμει του από 09.10.2018 συμβολαιογραφικού προσυμφώνου έχει αποκτήσει την νομή του κτηρίου γραφείων «ILIDA BUSINESS CENTER» επί της οδού Αγησιάου 6-8 στο Μαρούσι. Η μεταβίβαση της κυριότητας πραγματοποιήθηκε την 11.03.2022 με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου απόκτησης (Σημείωση 37). Το «ILIDA BUSINESS CENTER» είναι ένα εμβληματικό και διαχρονικό κτήριο γραφείων υψηλής ποιότητας κατασκευής, έχει συνολική επιφάνεια ανωδομής 11.750 τ.μ. και διαθέτει συνολικά 277 θέσεις στάθμευσης. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της ILIDA OFFICE S.M.S.A. υπολογίστηκε με βάση την καθαρή θέση της εταιρείας και ανήλθε σε €10.886 (Σημείωση 8) λαμβάνοντας υπ' όψιν το τίμημα για τα ακίνητα το οποίο ανήλθε σε €38.129. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €40.871.

Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανόμενης μιας πιθανής πώλησης αν οι συνθήκες της αγοράς είναι οι κατάλληλες. Στο πλαίσιο αυτό την 18 Ιουνίου 2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση δύο ακινήτων στην Ελλάδα. Το συνολικό τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €18.778 και η λογιστική τους αξία ανερχόταν σε €18.780. Την 30 Σεπτεμβρίου η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της στην Ελλάδα. Το συνολικό τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €2.400 και η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €2.270. Επιπλέον, την 22 Νοεμβρίου 2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου στη Θεσσαλονίκη. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €400 και η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €396. Τέλος την 22 Νοεμβρίου 2021 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την πώληση ενός ακινήτου της στη Θεσσαλονίκη. Στο πλαίσιο του προσυμφώνου η Εταιρεία έλαβε προκαταβολή ποσού €220 η οποία καταχωρήθηκε στο κονδύλι προμηθευτές και λοιπές απαιτήσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 (Σημείωση 23).

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη Σημείωση 21.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή την 31 Δεκεμβρίου 2021 και την 31 Δεκεμβρίου 2020. Πολιτική του Ομίλου είναι να αναγνωρίζει μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή κατά την ημερομηνία της αλλαγής των συνθηκών που προκάλεσαν τη μεταφορά. Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



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

Χώρα	Ελλάδα			Ιταλία			Ρουμανία			Κύπρος			Βουλγαρία		31.12.2021
Τομέας	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ¹	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ²	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ³	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Σύνολο	
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
Εύλογη αξία 01.01.2021	719.972	584.159	71.081	9.620	143.140	51.740	1.230	5.490	99.050	46.305	89.708	9.600	86.920	1.918.015	
Προσθήκες:															
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	3.549	8.390	-	19.620	9.887	-	-	-	-	-	-	-	41.446	
Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	59.490	36.720	9.400	-	-	-	-	-	-	-	105.610	
Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	56.434	14.599	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71.033	
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες	332	14.050	1.314	695	2.895	420	15	88	-	-	1.062	-	4	20.875	
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(10.516)	(10.930)	-	-	-	(104)	-	-	-	-	-	-	-	(21.550)	
Μεταφορά μεταξύ τομέων	619	(4.895)	4.276	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	(759)	-	(1.345)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.104)	
Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	4.090	45.820	-	-	-	-	-	-	-	-	49.910	
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	28.175	59.596	7.555	(3.650)	3.955	(1.073)	16	(17)	1.939	(275)	537	(147)	112	96.723	
Εύλογη αξία 31.12.2021	737.823	701.963	105.870	70.245	252.150	70.270	1.261	5.561	100.989	46.030	91.307	9.453	87.036	2.279.958	

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

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

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Όμιλος και Εταιρεία



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

Η κατηγορία Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα Τομέας	Ελλάδα		Ιταλία		Ρουμανία	Κύπρος	Βουλγαρία	Σύνολο	Σύνολο	Σύνολο
	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Τραπεζικά καταστήματα	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	31.12.2021	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3			
Εύλογη αξία 01.01.2021	276.960	443.012	6.070	3.550	1.230	99.050	9.600	839.472	391.680	447.792
Προσθήκες:										
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	59.490	-	-	-	-	59.490	59.490	-
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	316	16	695	-	15	-	-	1.042	1.011	31
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(396)	(10.120)	-	-	-	-	-	(10.516)	(396)	(10.120)
Μεταφορά μεταξύ τομέων	5.961	(5.342)	-	-	-	-	-	619	5.961	(5.342)
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	(759)	-	-	-	-	-	-	(759)	(759)	-
Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	4.090	-	-	-	-	4.090	4.090	-
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	17.010	11.165	(3.670)	20	16	1.939	(147)	26.333	15.132	11.201
Εύλογη αξία 31.12.2021	299.092	438.731	66.675	3.570	1.261	100.989	9.453	919.771	476.209	443.562

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



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

Η κατηγορία Λοιπά αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα Τομέας	Ελλάδα			Ιταλία		Κύπρος			Σύνολο	Σύνολο		
	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά	31.12.2021	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3				
Εύλογη αξία 01.01.2021	34.822	26.113	10.146	-	51.740	8.172	35.972	45.564	212.529	42.994	62.085	107.450
Προσθήκες:												
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	3.967	-	4.423	9.887	-	-	-	-	18.277	3.967	9.887	4.423
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	-	9.400	-	-	-	9.400	-	-	9.400
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	14.599	-	-	-	-	-	-	-	14.599	14.599	-	-
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	1.262	51	1	-	420	-	1.060	2	2.796	1.262	1.111	423
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-	(104)	-	-	-	(104)	-	-	(104)
Μεταφορά μεταξύ τομέων	-	1.818	2.458	-	-	-	-	-	4.276	-	1.818	2.458
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	(1.345)	-	-	-	-	-	(1.345)	-	-	(1.345)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	7.943	602	(990)	(607)	(466)	235	(287)	589	7.019	8.178	(292)	(867)
Εύλογη αξία 31.12.2021	62.593	28.584	14.693	9.280	60.990	8.407	36.745	46.155	267.447	71.000	74.609	121.838

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



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

Χώρα	Ελλάδα			Ιταλία			Ρουμανία			Κύπρος			Βουλγαρία		31.12.2020
Τομέας	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ¹	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ²	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ³	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Σύνολο	
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
Εύλογη αξία 01.01.2020	756.155	645.108	65.436	13.976	198.944	52.890	1.204	5.426	99.832	48.704	104.978	10.401	86.986	2.090.040	
Προσθήκες:															
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	4.620	17.382	10.206	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32.208	
Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	1.443	-	107	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.550	
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες	64	7.169	24	59	1.129	451	-	-	4	226	441	-	-	9.567	
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(42.476)	(89.953)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(132.429)	
Μεταφορά μεταξύ τομέων	145	6.155	(6.300)	-	-	-	-	-	2.360	8.420	(10.780)	-	-	-	
Μεταφορά από ενσώματα πάγια στοιχεία	-	2.263	-	-	-	-	-	-	-	-	800	-	-	3.063	
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια στοιχεία	-	(8.771)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.771)	
Μεταφορά σε αποθέματα	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.120)	-	-	(4.120)	
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	(4.090)	(45.820)	-	-	-	(2.290)	(14.796)	(830)	-	-	(67.826)	
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	21	4.806	1.608	(325)	(11.113)	(1.601)	26	64	(856)	3.751	(781)	(801)	(66)	(5.267)	
Εύλογη αξία 31.12.2020	719.972	584.159	71.081	9.620	143.140	51.740	1.230	5.490	99.050	46.305	89.708	9.600	86.920	1.918.015	

¹ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει αποθηκευτικούς χώρους, ξενοδοχεία, φοιτητικές εστίες, χώρο αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων και χώρους στάθμευσης.

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

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Όμιλος και Εταιρεία



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

Η κατηγορία Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα Τομέας	Ελλάδα		Ιταλία		Ρουμανία	Κύπρος	Βουλγαρία	Σύνολο	Σύνολο	Σύνολο
	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Τραπεζικά καταστήματα	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	31.12.2020	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3			
Εύλογη αξία 01.01.2020	271.834	484.321	10.396	3.580	1.204	99.832	10.401	881.568	392.463	489.105
Προσθήκες:										
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	4.620	-	-	-	-	-	-	4.620	4.620	-
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	1.443	-	-	-	-	-	-	1.443	1.443	-
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	64	-	59	-	-	4	-	127	127	-
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(384)	(42.092)	-	-	-	-	-	(42.476)	(384)	(42.092)
Μεταφορά μεταξύ τομέων	(1.488)	1.633	-	-	-	2.360	-	2.505	872	1.633
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	(4.090)	-	-	(2.290)	-	(6.380)	(6.380)	-
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	871	(850)	(295)	(30)	26	(856)	(801)	(1.935)	(1.081)	(854)
Εύλογη αξία 31.12.2020	276.960	443.012	6.070	3.550	1.230	99.050	9.600	839.472	391.680	447.792

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Όμιλος και Εταιρεία



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

Η κατηγορία Λοιπά αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα Τομέας	Ελλάδα			Ιταλία		Κύπρος			Σύνολο	Σύνολο		
	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Λοιπά	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά	31.12.2020	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά	
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3					
Εύλογη αξία 01.01.2020	23.126	32.749	9.561	52.890	8.206	35.871	60.901	223.304	31.332	68.620	123.352	
Προσθήκες:												
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	10.206	-	-	-	-	-	-	10.206	10.206	-	-	
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	107	-	-	-	-	107	-	-	107	
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-	20	4	451	-	441	-	916	-	461	455	
Μεταφορά από ενσώματα πάγια στοιχεία	-	-	-	-	-	-	800	800	-	-	800	
Μεταφορά μεταξύ τομέων	-	(5.960)	(340)	-	-	-	(10.780)	(17.080)	-	(5.960)	(11.120)	
Μεταφορά σε αποθέματα	-	-	-	-	-	-	(4.120)	(4.120)	-	-	(4.120)	
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	-	-	(830)	(830)	-	-	(830)	
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	1.490	(696)	814	(1.601)	(34)	(340)	(407)	(774)	1.456	(1.036)	(1.194)	
Εύλογη αξία 31.12.2020	34.822	26.113	10.146	51.740	8.172	35.972	45.564	212.529	42.994	62.085	107.450	

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



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

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31 Δεκεμβρίου 2021:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	299.092	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	1.626	6,27% - 10,43%	5,25% - 9,25%
Ελλάδα	Τραπεζικά Καταστήματα	438.731	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	1.984	6,78% - 10,35%	5,50% - 9,00%
Ελλάδα	Γραφεία	701.963	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	3.813	7,08% - 9,85%	5,90% - 8,50%
Ελλάδα	Αποθηκευτικοί χώροι	62.593	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	383	8,37% - 9,81%	7,25% - 8,50%
Ελλάδα	Ξενοδοχεία	28.584	0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85%-100% DCF	-	9,03% - 11,01%	7,75% - 8,50%
Ελλάδα	Λοιπά ¹	14.693	0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85%-100% DCF	274	8,37% - 13,33%	7,25% - 10,00%
Ιταλία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	66.675	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	484	6,20% - 10,00%	5,15% - 8,75%
Ιταλία	Τραπεζικά Καταστήματα	3.570	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	18	6,55%	5,15%
Ιταλία	Γραφεία	252.150	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	1.650	5,95% - 10,40%	5,15% - 7,60%
Ιταλία	Ξενοδοχεία	9.280	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	9,50%	7,00%
Ιταλία	Λοιπά ²	51.000	0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	-	6,40%	-
Ιταλία	Λοιπά ³	470	0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης	2	-	4,60%
Ιταλία	Λοιπά ⁴	9.520	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	52	4,00% - 8,60%	7,15%
Ρουμανία	Τραπεζικά Καταστήματα	1.261	15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF	12	9,25% - 10,75%	7,50% - 9,00%
Ρουμανία	Γραφεία	5.561	15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF	32	9,24% - 9,25%	7,50%
Κύπρος	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	100.989	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	500	6,65% - 8,15%	5,00% - 6,50%
Κύπρος	Γραφεία	46.030	0%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 100% DCF	238	7,15% - 8,14%	5,50% - 6,50%
Κύπρος	Αποθηκευτικοί χώροι	8.407	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	42	7,40% - 7,65%	5,75% - 6,00%
Κύπρος	Ξενοδοχεία	36.745	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	9,25% - 9,90%	8,00%
Κύπρος	Λοιπά ⁵	46.155	0%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-100% DCF ή 0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	100	6,90% - 16,82%	5,25% - 9,00%
Βουλγαρία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	9.453	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	158	10,54%	8,50%
Βουλγαρία	Γραφεία	87.036	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	548	9,60%	7,50%
		2.279.958				

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

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

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

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

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



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

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31 Δεκεμβρίου 2020:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	276.960	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	1.540	6,78% - 11,23%	5,50% - 10,00%
Ελλάδα	Τραπεζικά Καταστήματα	443.012	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	1.987	6,83% - 9,89%	5,75% - 8,50%
Ελλάδα	Γραφεία	584.159	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	3.182	6,95% - 11,56%	6,25% - 9,00%
Ελλάδα	Αποθηκευτικοί χώροι	34.822	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	221	8,89% - 9,86%	8,00% - 8,50%
Ελλάδα	Ξενοδοχεία	26.113	0%-15% συγκριτική μέθοδος και 85% - 100% DCF	-	8,32% - 10,33%	7,25% - 9,00%
Ελλάδα	Λοιπά ¹	10.146	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% DCF	80	8,64% - 10,33%	8,25% - 9,00%
Ιταλία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	6.070	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	35	5,70% - 7,70%	5,40% - 6,65%
Ιταλία	Τραπεζικά Καταστήματα	3.550	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	18	6,05%	5,15%
Ιταλία	Γραφεία	143.140	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	807	5,45% - 9,40%	5,25% - 6,90%
Ιταλία	Λοιπά ²	51.300	0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	-	6,45%	-
Ιταλία	Λοιπά ³	440	0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης	2	-	4,60%
Ρουμανία	Τραπεζικά Καταστήματα	1.230	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	10	9,55% - 10,35%	7,75%-8,75%
Ρουμανία	Γραφεία	5.490	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	39	9,55%	7,75%
Κύπρος	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	99.050	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	473	5,75% - 8,25%	5,25% - 7,00%
Κύπρος	Γραφεία	46.305	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	241	4,97% - 7,99%	5,00% - 6,75%
Κύπρος	Αποθηκευτικοί χώροι	8.172	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	41	5,25% - 6,47%	5,25% - 6,25%
Κύπρος	Ξενοδοχεία	35.972	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	9,45% - 10,40%	8,25%
Κύπρος	Λοιπά ⁴	45.564	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF ή 0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	102	5,00% - 11,06%	4,85% - 10,00%
Βουλγαρία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	9.600	0% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης και 100% DCF	179	9,25%	8,00%
Βουλγαρία	Γραφεία	86.920	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	557	8,50%	7,25%
		1.918.015				

¹ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει φοιτητικές εστίες, χώρο αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων και χώρους στάθμευσης.

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

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

⁴ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Κύπρο αφορά σε οικόπεδο και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

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

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

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2021, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει, ήτοι την εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Cushman & Wakefield), από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπο της BNP Paribas Real Estate) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Jones Lang LaSalle) και την εταιρεία «HVS Hospitality Consulting Services S.A.» για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και την εταιρεία «Jones Lang LaSalle S.p.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία. Η επίπτωση του COVID-19 στις εκτιμήσεις των ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2021 αναλύεται στη Σημείωση 2.2.

Για το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου χρησιμοποιήθηκαν, στη συντριπτική πλειοψηφία των εκτιμήσεων, η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF). Για την αποτίμηση του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, εκτός από τρία (3) ακίνητα, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) κρίθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές ως η πλέον κατάλληλη. Η μέθοδος εισοδήματος και πιο συγκεκριμένα η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) θεωρείται η πλέον ενδεδειγμένη για επενδυτικά ακίνητα η αξία των οποίων εξαρτάται από το εισόδημα που παράγουν, όπως τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου.

Ειδικότερα, για την αποτίμηση των ακινήτων του Ομίλου σε Ελλάδα, Κύπρο και Ρουμανία χρησιμοποιήθηκε σε όλα τα ακίνητα, εκτός από ένα ακίνητο στην Κύπρο όπως αναφέρεται παρακάτω, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και στη συντριπτική πλειοψηφία η συγκριτική μέθοδος. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων (DCF και συγκριτική μέθοδος) έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 80%, 85% ή 100% για τη μέθοδο DCF και 20%, 15% ή 0%, αντίστοιχα, για τη συγκριτική μέθοδο, σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της μεθόδου DCF οφείλεται στο γεγονός ότι αντικατοπτρίζει περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου, συναλλάσσονται στην αγορά.

Για την αποτίμηση του ακινήτου στη Βουλγαρία, το οποίο συνιστά εμπορικό χώρο χρησιμοποιήθηκαν δύο μέθοδοι, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και η συγκριτική μέθοδος. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% για τη DCF και 0% για τη συγκριτική μέθοδο σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της μεθόδου DCF οφείλεται στο γεγονός ότι η μέθοδος αυτή αντικατοπτρίζει περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως το εκτιμώμενο, συναλλάσσονται στην αγορά, ενώ το ακίνητο είναι υπό ανάπτυξη, γεγονός που καθιστά τις υπόλοιπες μεθόδους λιγότερο κατάλληλες.

Αναφορικά με το ακίνητο στην Βουλγαρία το οποίο συνιστά Γραφεία χρησιμοποιήθηκαν δύο μέθοδοι, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και η συγκριτική μέθοδος. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων (DCF και συγκριτική μέθοδος) έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 80% και 20% αντίστοιχα σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της μεθόδου DCF οφείλεται στο γεγονός ότι αντικατοπτρίζει περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως το εκτιμώμενο, συναλλάσσονται στην αγορά.

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

Για τα ακίνητα στην Ιταλία, τα οποία συνιστούν εμπορικά ακίνητα (γραφεία και καταστήματα), ξενοδοχεία και λουπά ακίνητα, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές χρησιμοποίησαν δύο μεθόδους, τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών και τη συγκριτική μέθοδο, σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Για το ακίνητο επί της Via Vittoria 12, στη Ferrara, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης και η συγκριτική μέθοδος, σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% για άμεση κεφαλαιοποίηση και 0% για τη συγκριτική μέθοδο. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της μεθόδου DCF/άμεσης κεφαλαιοποίησης, οφείλεται στο γεγονός ότι οι μέθοδοι αυτές αντικατοπτρίζουν περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως τα εκτιμώμενα, συναλλάσσονται στην αγορά και αντιπροσωπεύει την κοινή εκτιμητική πρακτική, ενώ σε κάθε περίπτωση η αξία που προκύπτει με τη συγκριτική μέθοδο είναι πολύ κοντά σε αυτή της μεθόδου των προεξοφλημένων ταμειακών ροών/άμεσης κεφαλαιοποίησης.

Ειδικότερα για το ακίνητο στην περιοχή Torvaianica, στο Δήμο Pomezia, Ρώμη και το ακίνητο ιδιοκτησίας της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited, στην Πάφο, Κύπρος, τα οποία συνιστούν οικοπέδα με δυνατότητα αξιοποίησης, χρησιμοποιήθηκαν δύο μέθοδοι, η υπολειμματική μέθοδος και η συγκριτική μέθοδος σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% για την υπολειμματική μέθοδο και 0% για τη συγκριτική μέθοδο. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της υπολειμματικής μεθόδου οφείλεται στο γεγονός ότι παρέχει τη δυνατότητα να ληφθεί υπόψιν αναλυτικότερο πλάνο ανάπτυξης, κάτι που είναι ιδιαίτερα δύσκολο να γίνει σε άλλη μέθοδο, ενώ σε κάθε περίπτωση η αξία που προκύπτει με τη συγκριτική μέθοδο είναι πολύ κοντά σε αυτή της υπολειμματικής μεθόδου.

Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους €96.723 για τον Όμιλο και καθαρό κέρδος €71.339 για την Εταιρεία (31 Δεκεμβρίου 2020: καθαρή ζημιά €7.573 για τον Όμιλο και καθαρό κέρδος €299 για την Εταιρεία) (μη συμπεριλαμβανομένης της καθαρής ζημιάς ποσού €20 την 31 Δεκεμβρίου 2021 και του καθαρού κέρδους ποσού €2.306 την 31 Δεκεμβρίου 2020 από διακοπείσες δραστηριότητες (Σημείωση 16)).

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €115.666 χαμηλότερη ή €127.720 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €72.122 χαμηλότερη ή €88.138 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 η τιμή πώλησης ανά τετραγωνικό της μελλοντικής ανάπτυξης κατοικιών που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου ιδιοκτησίας της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited στην Πάφο, Κύπρος, διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση €18.800 υψηλότερη ή €18.800 χαμηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά 31 Δεκεμβρίου 2021 το κόστος κατασκευής ανά τετραγωνικό της μελλοντικής ανάπτυξης κατοικιών που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου ιδιοκτησίας της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited στην Πάφο, Κύπρος, διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση €11.800 χαμηλότερη ή €11.800 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 η τιμή πώλησης/μίσθωσης της μελλοντικής ανάπτυξης που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου στην Ιταλία διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία της θα ήταν κατά εκτίμηση €60.400 υψηλότερη ή αρνητική, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 το κόστος κατασκευής της μελλοντικής ανάπτυξης που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου στην Ιταλία διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία της θα ήταν κατά εκτίμηση αρνητική ή €52.500 υψηλότερη, αντίστοιχα.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Όμιλος	Οικόπεδα και Κτήρια (Διοικητικές Υπηρεσίες)	Οικόπεδα και Κτήρια (Ξενοδοχειακές και Λοιπές εγκαταστάσεις)	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα & Λοιπά Εξοπλισμός	Βελτιώσεις σε μισθωμένα ακίνητα τρίτων	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση & προκαταβολές	Δικαίωμα Χρήσης	Σύνολο
Αξία κτήσης ή Εύλογη αξία								
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	2.435	104.114	9	8.307	66	1	1.631	116.563
Προσθήκες	605	544	-	2.063	-	-	943	4.155
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης (Σημείωση 6)	(2.436)	(800)	-	-	-	-	-	(3.236)
Μεταφορά από ακίνητα επένδυσης (Σημείωση 6)	8.771	-	-	-	-	-	-	8.771
Πωλήσεις	-	-	-	(23)	-	-	-	(23)
Λοιπά	-	-	-	-	-	-	(56)	(56)
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 16)	-	(103.858)	-	(8.643)	-	-	(1.921)	(114.422)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	9.375	-	9	1.704	66	1	597	11.752
Συσσωρευμένες αποσβέσεις								
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	(314)	(4.166)	(9)	(1.567)	(4)	-	(468)	(6.528)
Αποσβέσεις χρήσεως	(114)	(1.241)	-	(1.649)	(10)	-	(726)	(3.740)
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης (Σημείωση 6)	317	-	-	-	-	-	-	317
Απομείωση	-	(6.650)	-	-	-	-	-	(6.650)
Πωλήσεις	-	-	-	18	-	-	-	18
Λοιπά	-	-	-	-	-	-	21	21
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 16)	-	12.057	-	2.646	-	-	1.036	15.739
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	(111)	-	(9)	(552)	(14)	-	(137)	(823)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2020	9.264	-	-	1.152	52	1	460	10.929
Αξία κτήσης ή Εύλογη αξία								
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	9.375	-	9	1.704	66	1	597	11.752
Προσθήκες	157	-	-	52	-	-	-	209
Προσθήκες μέσω απόκτησης θυγατρικής (Σημείωση 8)	-	-	-	-	-	-	17	17
Λοιπά	-	-	-	-	-	-	3	3
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	9.532	-	9	1.756	66	1	617	11.981
Συσσωρευμένες αποσβέσεις								
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	(111)	-	(9)	(552)	(14)	-	(137)	(823)
Αποσβέσεις χρήσεως	(135)	-	-	(286)	(10)	-	(91)	(522)
Προσθήκες μέσω απόκτησης θυγατρικής (Σημείωση 8)	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	(246)	-	(9)	(838)	(24)	-	(232)	(1.349)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	9.286	-	-	918	42	1	385	10.632

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

Η κατηγορία «Οικόπεδα και Κτήρια (Ξενοδοχειακές και Λοιπές εγκαταστάσεις)» του Ομίλου το 2020 περιλαμβάνει τα ακίνητα των εταιρειών Aphrodite Hills Resort Limited και The Cyprus Tourism Development Company Limited. Οι εν λόγω εταιρείες την 31 Δεκεμβρίου 2020 ταξινομήθηκαν ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση. Την 1 Απριλίου 2021 ολοκληρώθηκε η πώληση του 45% των μετοχών της MHV, η οποία κατέχει το 100% των μετοχών της CTDC, και την 11 Αυγούστου 2021 ολοκληρώθηκε η πώληση του 15% των μετοχών της Aphrodite Hills Resort Limited και επομένως οι εταιρείες αποτελούν συμμετοχές σε κοινοπραξία (Σημείωση 10 και 16).

Εταιρεία	Οικόπεδα και Κτήρια (Διοικητικές Υπηρεσίες)	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Δικαίωμα Χρήσης	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	2.435	9	657	247	3.348
Προσθήκες	605	-	1.037	255	1.897
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης (Σημείωση 6)	(2.436)	-	-	-	(2.436)
Μεταφορά από ακίνητα επένδυσης (Σημείωση 6)	8.771	-	-	-	8.771
Λοιπά	-	-	-	(54)	(54)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	9.375	9	1.694	448	11.526
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	(314)	(9)	(325)	(67)	(715)
Αποσβέσεις χρήσεως	(114)	-	(221)	(74)	(409)
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης (Σημείωση 6)	317	-	-	-	317
Λοιπά	-	-	-	21	21
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	(111)	(9)	(546)	(120)	(786)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2020	9.264	-	1.148	328	10.740
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	9.375	9	1.694	448	11.526
Προσθήκες	157	-	49	-	206
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	9.532	9	1.743	448	11.732
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	(111)	(9)	(546)	(120)	(786)
Αποσβέσεις χρήσεως	(135)	-	(283)	(78)	(496)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	(246)	(9)	(829)	(198)	(1.282)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	9.286	-	914	250	10.450

Η κατηγορία «Οικόπεδα και Κτήρια – Διοικητικές Υπηρεσίες» του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνει το ιδιοχρησιμοποιούμενο για διοικητικές υπηρεσίες ακίνητο της Εταιρείας που βρίσκεται στην οδό Χρυσοσπηλιωτίσσης 9, Αθήνα.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας είναι εξασφαλισμένες με οικόπεδα και κτήρια της Εταιρείας και του Ομίλου (Σημείωση 21).

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

(α) Επιχειρηματικές συνενώσεις

Την 26 Μαρτίου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση πλειοψηφικού πακέτου 80% των μετοχών της εταιρείας CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF (εφεξής «CI Global») με έδρα το Λουξεμβούργο (που αντιστοιχεί στο 46,2% των οικονομικών δικαιωμάτων της εταιρείας). Στην CI Global ανήκουν τα εταιρικά μερίδια της Fondo Tarvos - Fondo Comune di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato (εφεξής «Tarvos Fund») η οποία είναι ιδιοκτήτρια 11 εμπορικών ακινήτων στην Ιταλία. Η ως άνω απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της εξαγοράς. Ως εκ τούτου το σύνολο των μεταβιβασθέντων στοιχείων του ενεργητικού καθώς και το σύνολο των υποχρεώσεων της CI Global αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία.

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

Στον παρακάτω πίνακα συνοψίζεται η προσωρινή εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της CI Global την 26 Μαρτίου 2021 η οποία είναι η ημερομηνία απόκτησης:

	26.03.2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6)	105.610
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.363
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	1.417
Σύνολο ενεργητικού	112.390
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Δανεισμός	(35.823)
Λοιπές υποχρεώσεις	(4.571)
Σύνολο υποχρεώσεων	(40.394)
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	71.996
Δικαιώματα μη ελεγχουσών συμμετοχών επί της εύλογης αξίας των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	(38.735)
Αρνητική υπεραξία απόκτησης	(8.846)
Συνολικό τίμημα απόκτησης	24.415

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Το τίμημα για την απόκτηση της εταιρείας CI Global ανήλθε σε €24.415 εκ των οποίων ποσό €11.259 αφορά σε μετρητά και ποσό €13.156 σε ανταλλαγή μετοχών στο πλαίσιο της πώλησης του 20% των μετοχών της εταιρείας Picasso Lux (Σημείωση 9). Το τίμημα ήταν χαμηλότερο από την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν ποσού €33.261 και το κέρδος (αρνητική υπεραξία) ύψους €8.846 αναγνωρίστηκε απευθείας στα αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 στο κονδύλι «Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών». Τα έξοδα εξαγοράς έως την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανήλθαν σε €1.154 εκ των οποίων ποσό ύψους €917 αναγνωρίστηκε στα «Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 και ποσό €237 είχε αναγνωριστεί στα «Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020.

Η εξαγορασθείσα θυγατρική συνέφερε €5.051 στον κύκλο εργασιών και ζημιά €356 στα αποτελέσματα χρήσης του Ομίλου από την ημερομηνία εξαγοράς μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2021. Εάν η ανωτέρω εξαγορά είχε πραγματοποιηθεί την 1 Ιανουαρίου 2021, με τις λοιπές μεταβλητές να παραμένουν σταθερές, ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 θα ανερχόταν σε €135.902 και τα κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 θα ανέρχονταν σε €173.598.

(β) Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων

- Την 23 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία απέκτησε το υπολειπόμενο 51% των μετοχών της εταιρείας Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων (εφεξής «Panterra»). Με την ολοκλήρωση της απόκτησης, η Εταιρεία κατέχει το 100% των μετοχών της Panterra. Η Panterra έχει στην ιδιοκτησία της δύο υπό ανέγερση κτήρια γραφείων επί των οδών Λεωφόρου Συγγρού, Λαγουμιτζή και Ευρυδάμαντος στην Αθήνα, για το ένα εκ των οποίων έχει υπογραφεί δεσμευτικό προσύμφωνο για την πώληση του (απόθεμα) ενώ το δεύτερο είναι επενδυτικό ακίνητο. Το τίμημα για την απόκτηση ανήλθε σε €15.324 (λαμβάνομένων υπ' όψιν των υποχρεώσεων και απαιτήσεων της Panterra). Η ως άνω απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της αγοράς περιουσιακών στοιχείων.

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

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

	23.07.2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6)	18.305
Αποθέματα	22.781
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.616
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	1.222
Σύνολο ενεργητικού	45.924
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Δανεισμός	(5.012)
Λοιπές υποχρεώσεις	(10.864)
Σύνολο υποχρεώσεων	(15.876)
Εύλογη αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων	30.048
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων (51%)	15.324
Συνολικό τίμημα απόκτησης για το 51% των μετοχών	15.324

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

- Την 23 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας New Metal Expert M.A.E. (εφεξής «New Metal»). Η εταιρεία είναι ιδιοκτήτρια δύο μισθωμένων Κέντρων Αποθήκευσης και Διανομής, συνολικής επιφάνειας 23,8 χιλ. τ.μ., στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το τίμημα για την απόκτηση ανήλθε σε €12.483 (λαμβάνομένων υπ' όψιν των υποχρεώσεων και απαιτήσεων της New Metal). Από το συνολικό τίμημα ποσό €7.030 είχε καταβληθεί ως προκαταβολή (Σημείωση 12), ποσό €3.794 καταβλήθηκε την ίδια ημέρα και ποσό €1.659 αναγνωρίστηκε ως υποχρέωση. Η ως άνω απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της αγοράς περιουσιακών στοιχείων.

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

	23.07.2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6)	14.599
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	20
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	1.124
Σύνολο ενεργητικού	15.743
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Δανεισμός	(2.401)
Λοιπές υποχρεώσεις	(859)
Σύνολο υποχρεώσεων	(3.260)
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	12.483
Συνολικό τίμημα απόκτησης	12.483

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

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

- Σε συνέχεια της από 6 Μαΐου 2021 Σύμβασης Πώλησης Ονομαστικών Μετοχών που είχε υπογράψει η Εταιρεία με την εταιρεία LAMDA DEVELOPMENT S.A., την 17 Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας ILIDA OFFICE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Υπηρεσιών και Αξιοποίησης Ακινήτων με το διακριτικό τίτλο «ILIDA OFFICE S.M.S.A.». Η ILIDA OFFICE S.M.S.A., δυνάμει του από 09.10.2018 συμβολαιογραφικού προσυμφώνου έχει αποκτήσει την νομή του κτηρίου γραφείων «ILIDA BUSINESS CENTER» επί της οδού Αγησιλάου 6-8 στο Μαρούσι. Η μεταβίβαση της κυριότητας πραγματοποιήθηκε την 11.03.2022 με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου απόκτησης (Σημείωση 37). Το «ILIDA BUSINESS CENTER» είναι ένα εμβληματικό και διαχρονικό κτήριο γραφείων υψηλής ποιότητας κατασκευής, έχει συνολική επιφάνεια ανωδομής 11.750 τ.μ. και διαθέτει συνολικά 277 θέσεις στάθμευσης. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της ILIDA OFFICE S.M.S.A. ανήλθε σε €10.886 (λαμβανομένων υπ' όψιν των υποχρεώσεων και απαιτήσεων της). Η ως άνω απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της αγοράς περιουσιακών στοιχείων.

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

	23.07.2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6)	38.129
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	663
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	10.700
Σύνολο ενεργητικού	49.492
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Δανεισμός	(37.927)
Λοιπές υποχρεώσεις	(679)
Σύνολο υποχρεώσεων	(38.606)
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	10.886
Συνολικό τίμημα απόκτησης	10.886

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχές σε θυγατρικές

Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
			31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	Ελλάδα	2016 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	2018 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Ήρινα Κτηματική Α.Ε.	Ελλάδα	2017 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2018 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
New Metal Expert Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2018 – 2021	100,00%	-	100,00%	-
Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων	Ελλάδα	2019 – 2021	100,00%	-	100,00%	-
ILIDA OFFICE S.M.S.A.	Ελλάδα	2018 – 2021	100,00%	-	100,00%	-
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία	2016 – 2021	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%
PNG Properties EAD	Βουλγαρία	2017 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
I & B Real Estate EAD	Βουλγαρία	2016 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Quadratix Ltd.	Κύπρος	2016 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Lasmane Properties Ltd.	Κύπρος	2016 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Aphrodite Springs Public Limited	Κύπρος	2015 – 2021	96,22%	60,00%	96,22%	60,00%
CYREIT AIF Variable Investment Company Plc	Κύπρος	2018 – 2021	88,23%	88,23%	88,23%	88,23%
Letimo Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Elizano Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Artozaco Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Consoly Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Smooland Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Threefield Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Bascot Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-

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

Nuca Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Vanemar Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Alomnia Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Kuvena Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Azemo Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Ravenica Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Wiceco Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Lancast Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Rouena Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Allodica Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Vameron Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Orleania Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Primaco Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Arleta Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2021	88,23%	88,23%	-	-
Panphila Investments Limited	Κύπρος	2021	100,00%	-	100,00%	-
Nash S.r.L.	Ιταλία	2016 – 2021	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Prodea Immobiliare Srl.	Ιταλία	2020 – 2021	97,56%	80,00%	97,56%	80,00%
Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF ⁽¹⁾	Λουξεμβούργο	-	80,00%	-	80,00%	-
Picasso Fund ⁽³⁾	Ιταλία	2016 – 2021	80,00%	100,00%	-	100,00%
CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF ⁽¹⁾	Λουξεμβούργο	-	80,00%	-	80,00%	-
Tarvos Fund ⁽⁴⁾	Ιταλία	2016 – 2021	80,00%	-	-	-
Euclide S.r.l. ⁽⁴⁾	Ιταλία	2016 – 2021	80,00%	-	-	-

⁽¹⁾ Η Εταιρεία κατέχει το 80% του μετοχικού κεφαλαίου των εταιρειών Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF και CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF που αντιστοιχεί στο 46,2% των οικονομικών δικαιωμάτων των εν λόγω εταιρειών.

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

⁽³⁾ Η εταιρεία Picasso Fund είναι 100% θυγατρική της εταιρείας Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF.

⁽⁴⁾ Οι εταιρείες Tarvos Fund και Euclide S.r.l. είναι 100% θυγατρικές της εταιρείας CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF.

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι χρήσεις 2016 έως 2020 της εταιρείας Καρόλου έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2021 δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Οι χρήσεις 2018 έως 2020 των εταιρειών Ήρινα Κτηματική Α.Ε και Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε. και ILIDA OFFICE S.M.S.A. έχει ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Η χρήση 2018 της εταιρείας ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε. δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τη χρήση αυτή δεν έχουν καταστεί οριστικές. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από μελλοντικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθεί, δε θα έχει σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας. Οι χρήσεις 2019 και 2020 έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχε επιφυλάξεις. Οι χρήσεις 2019 και 2020 της εταιρείας Panterra Α.Ε. έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχε επιφυλάξεις. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος των ανωτέρω εταιρειών από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2021 δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

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

Παρατίθεται ανάλυση του κόστους των συμμετοχών της Εταιρείας σε θυγατρικές όπως αυτό παρουσιάζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2021 και την 31 Δεκεμβρίου 2020:

Κόστος Συμμετοχών	31.12.2021	31.12.2020
Nash S.r.L.	52.870	52.510
Picasso Fund	-	80.753
Egnatia Properties S.A.	20	20
Quadratix Ltd.	10.802	10.802
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	4.147	4.147
PNG Properties EAD	441	151
Lasmane Properties Ltd.	13.710	13.210
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε.	22.200	17.400
Ήρινα Κτηματική Α.Ε.	11.174	11.174
I & B Real Estate EAD	40.142	40.142
Aphrodite Springs Public Limited	7.109	2.400
CYREIT AIF Variable Investment Company Plc	140.437	140.437
ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε.	3.012	3.012
Prodea Immobiliaire SrL.	10.093	1.000
ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε.	1.558	1.558
New Metal Expert Μ.Α.Ε.	15.183	-
Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων	51.938	-
ILIDA OFFICE S.M.S.A.	10.886	-
Panphila Investments Limited	100	-
Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF	41.512	-
CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF	25.225	-
Σύνολο	462.559	378.716

Την 9 Φεβρουαρίου 2021 η Εταιρεία εισέφερε κεφάλαιο ποσού €8.500 στην εταιρεία Picasso Fund.

Την 17 Μαρτίου 2021 η Εταιρεία εισέφερε κεφάλαιο ποσού €48 στη θυγατρική εταιρεία Prodea Immobiliaire S.r.L. Την 13 Ιουλίου 2021 η Prodea Immobiliaire προέβη σε αύξηση των εταιρικών της μεριδίων κατά €8.996 η οποία καλύφθηκε εξ' ολοκλήρου από την Εταιρεία, με αποτέλεσμα το ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας στην Prodea Immobiliaire να ανέλθει σε 97,56%. Την 13 Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία εισέφερε κεφάλαιο ποσού €49 στη θυγατρική εταιρεία Prodea Immobiliaire S.r.L.

Εντός του Μαρτίου 2021 η Εταιρεία υπέγραψε συμφωνία πλαίσιο με διεθνές επενδυτικό όχημα με αντικείμενο τη συνεργασία στην Ιταλική αγορά ακινήτων. Στο πλαίσιο αυτό, την 23 Μαρτίου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην σύσταση της εταιρείας Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF (εφεξής «Picasso Lux») με έδρα το Λουξεμβούργο με εισφορά σε είδος του συνόλου των εταιρικών μεριδίων του Picasso Fund ποσού €89.253 και εισφορά σε μετρητά ποσού €600. Την 26 Μαρτίου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση του 20% των μετοχών της εταιρείας Picasso Lux (που αντιστοιχεί στο 53,8% των οικονομικών δικαιωμάτων της εταιρείας) έναντι συνολικού τιμήματος €65.518 και ταυτόχρονα προχώρησε στην απόκτηση πλειοψηφικού πακέτου 80% των μετοχών της εταιρείας CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF (εφεξής «CI Global») με έδρα το Λουξεμβούργο (που αντιστοιχεί στο 46,2% των οικονομικών δικαιωμάτων της εταιρείας), έναντι τιμήματος €24.415 (Σημείωση 8). Σκοπός της συνεργασίας είναι η μεγιστοποίηση της αξίας των ακινήτων που κατέχουν το Picasso Fund και το Tarvos Fund και των αποδόσεων για την Εταιρεία και τους μετόχους της, μέσω της μελλοντικής συγχώνευσης αφενός των Picasso Lux και CI Global στο Λουξεμβούργο και αφετέρου των Picasso Fund και Tarvos Fund στην Ιταλία. Στο πλαίσιο των ως άνω συναλλαγών η Εταιρεία εισέπραξε ποσό €10.329 ενώ το υπολειπόμενο καθαρό ποσό €30.774 καταχωρήθηκε στις

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

εμπορικές απαιτήσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας της 31 Δεκεμβρίου 2021 (Σημείωση 12). Από την πώληση του 20% των μετοχών της εταιρείας Picasso Lux προέκυψε κέρδος για την Εταιρεία ποσού €17.178 το οποίο καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση συμμετοχών» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Την 1 Απριλίου ολοκληρώθηκε η πώληση του 45% της συμμετοχής της Εταιρείας στην MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited (εφεξής "MHV") και στην εταιρεία The Cyprus Tourism Development Company Limited, 100% θυγατρική της MHV (Σημείωση 10).

Την 7 Απριλίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε επιπλέον ποσοστό (36,22%) έναντι τιμήματος €4.709 στη θυγατρική της εταιρεία Aphrodite Springs Public Limited. Με την ολοκλήρωση της συναλλαγής η Εταιρεία κατέχει 96,22% του μετοχικού κεφαλαίου της Aphrodite Springs Public Limited.

Την 29 Απριλίου 2021, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας PNG Properties EAD αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €290 (BGN 567.191) με την έκδοση 567.191 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας BGN 1.

Εντός της χρήσης 2021 η Εταιρεία εισέφερε κεφάλαιο συνολικού ποσού €360 στη θυγατρική Nash S.r.L.

Την 17 Ιουνίου 2021 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Lasmane Properties Ltd. αποφάσισε την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €300 με την έκδοση 300.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης. Την 30 Σεπτεμβρίου 2021 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Lasmane Properties Ltd. αποφάσισε την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €200 με την έκδοση 200.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης.

Την 19 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία εισέφερε κεφάλαιο ποσού €810 στη θυγατρική εταιρεία CI Global.

Την 23 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας New Metal Expert M.A.E. (εφεξής «New Metal»). Η εταιρεία είναι ιδιοκτήτρια δύο μισθωμένων Κέντρων Αποθήκευσης και Διανομής, συνολικής επιφάνειας 23,8 χιλ. τ.μ., στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το τίμημα για την απόκτηση της εταιρείας ανήλθε σε €12.483 (Σημείωση 8). Την ίδια ημέρα η Συνέλευση του μοναδικού εταίρου της New Metal αποφάσισε την αύξηση εταιρικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €2.700 με την έκδοση 270.000 μεριδίων ονομαστικής αξίας €10 έκαστο.

Την 23 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία απέκτησε το υπολειπόμενο 51% των μετοχών της εταιρείας Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων (εφεξής «Panterra») η οποία έχει ιδιοκτησία της δύο υπό ανέγερση κτήρια γραφείων επί των οδών Λεωφόρου Συγγρού, Λαγουμιτζή και Ευρυδάμαντος στην Αθήνα, για το ένα εκ των οποίων έχει υπογραφεί δεσμευτικό προσύμφωνο για την πώληση του (απόθεμα) ενώ το δεύτερο είναι επενδυτικό ακίνητο. Η Εταιρεία ήδη κατείχε το 49% των μετοχών της Panterra και το κόστος της συμμετοχής στα βιβλία της Εταιρείας ανερχόταν σε €7.791, λαμβανομένης υπόψη και της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας η οποία αποφασίστηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Panterra την 17 Μαΐου 2021 και κατά την οποία η Εταιρεία είχε καταβάλει ποσό €2.058 κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της Panterra. Κατά την ημερομηνία της συναλλαγής το 49% των μετοχών που κατείχε η εταιρεία επιμετρήθηκε σε εύλογη αξία, βάσει της πολιτικής της Εταιρείας, και προσδιορίστηκε σε €14.724. Το κέρδος λόγω της επιμέτρησης σε εύλογη αξία ποσού €6.932 καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021. Το τίμημα για την απόκτηση του 51% των μετοχών ανήλθε σε €15.324 (Σημείωση 8(β)).

Την 11 Αυγούστου 2021 ολοκληρώθηκε η πώληση του 15% της συμμετοχής της Εταιρείας στην Aphrodite Hills Resort Limited (Σημείωση 10).

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

Την 26 Οκτωβρίου 2021 συστάθηκε η εταιρεία Panphila Investments Limited στην Κύπρο. Η Εταιρεία κατέχει το 100% των μετοχών της ποσού €100. Την 28 Δεκεμβρίου 2021, η Panphila σύναψε σύμβαση αγοραπωλησίας, με την εταιρεία «The Cyprus Tourism Development Company Ltd», 100% θυγατρική της MHV, και τέσσερα φυσικά πρόσωπα για την απόκτηση ενός υπό ανάπτυξη πύργου γραφείων, 17 ορόφων, με υπόγειο πάρκινγκ δύο (2) επιπέδων, συνολικής μικτής επιφάνειας 26,4 χιλ. τ.μ. Μετά την αποπεράτωση του πύργου γραφείων και την παράδοσή του στην Εταιρεία θα εκδοθεί επ' ονόματί της ο σχετικός τίτλος κυριότητας. Το τίμημα θα καθοριστεί με βάση τα οριζόμενα στη σύμβαση αγοραπωλησίας και θα καταβληθεί σταδιακά εφόσον πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

Την 29 Νοεμβρίου 2021 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά ποσό €4.800 με την έκδοση 48.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών αξίας €100 εκάστη (ποσό σε €) τα οποία και καταβλήθηκαν.

Σε συνέχεια της από 6 Μαΐου 2021 Σύμβασης Πώλησης Ονομαστικών Μετοχών που είχε υπογράψει η Εταιρεία με την εταιρεία LAMDA DEVELOPMENT S.A., την 17 Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας ILIDA OFFICE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Υπηρεσιών και Αξιοποίησης Ακινήτων με το διακριτικό τίτλο «ILIDA OFFICE S.M.S.A.». Η ILIDA OFFICE S.M.S.A., δυνάμει του από 09.10.2018 συμβολαιογραφικού προσυμφώνου έχει αποκτήσει την νομή του κτηρίου γραφείων «ILIDA BUSINESS CENTER» επί της οδού Αγησιλάου 6-8 στο Μαρούσι. Η μεταβίβαση της κυριότητας πραγματοποιήθηκε την 11.03.2022 με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου απόκτησης (Σημείωση 37). Το «ILIDA BUSINESS CENTER» είναι ένα εμβληματικό και διαχρονικό κτήριο γραφείων υψηλής ποιότητας κατασκευής, έχει συνολική επιφάνεια ανωδομής 11.750 τ.μ. και διαθέτει συνολικά 277 θέσεις στάθμευσης. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της ILIDA OFFICE S.M.S.A. ανήλθε σε €10.886 (Σημείωση 8).

Την 29 Δεκεμβρίου 2021 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας Panthera Α.Ε. αποφάσισε την αύξηση μετοχικού της κεφαλαίου κατά ποσό €21.890 με την έκδοση 2.189.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών αξίας €10 εκάστη (ποσό σε €) τα οποία και καταβλήθηκαν.

Σημειώνεται ότι στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας (<https://prodea.gr/>) αναρτώνται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις των ενοποιούμενων μη εισηγμένων θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες

Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
			31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
ΕΠ Χανίων Α.Ε.	Ελλάδα	2016 – 2021	40%	40%	40%	40%
RINASCITA Α.Ε.	Ελλάδα	2018 – 2021	35%	35%	35%	35%
PIRAEUS TOWER Α.Ε.	Ελλάδα	2020 – 2021	30%	30%	30%	30%
MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited	Κύπρος	2018 – 2021	25%	-	25%	-
ΟΥΡΑΝΙΑ Επενδυτική Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2020 – 2021	35%	-	35%	-
IQ HUB Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019 – 2021	35%	-	35%	-

Την 1 Απριλίου ολοκληρώθηκε η πώληση του 45% της συμμετοχής της Εταιρείας στην MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited και στην εταιρεία The Cyprus Tourism Development Company Limited, 100% θυγατρική της MHV (Σημείωση 9). Με την ολοκλήρωση της πώλησης η MHV αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία. Το τίμημα ανήλθε σε €26.803 εκ των οποίων ποσό €12.073 εισπράχθηκε την ίδια ημέρα ενώ το υπόλοιπο ποσό €14.730 έχει καταχωρηθεί στις εμπορικές απαιτήσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας της 31 Δεκεμβρίου 2021 και εισπράχθηκε την 11 Φεβρουαρίου 2022 (Σημείωση 12). Από την πώληση της εταιρείας MHV προέκυψε συνολικό κέρδος για την Εταιρεία ποσού €1.990 (κέρδος ποσού €995 από την πώληση της συμμετοχής και κέρδος ποσού €995 λόγω της επιμέτρησης της απομείνουσας συμμετοχής σε εύλογη αξία, βάσει της πολιτικής της Εταιρείας κατά την ημερομηνία της συναλλαγής, η οποία αντιπροσωπεύει και το κόστος της απομείνουσας συμμετοχής σε κοινοπραξία) το οποίο καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση συμμετοχών» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

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

Την 7 Απριλίου 2021, οι μέτοχοι της MHV ενέκριναν την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας συνολικού ύψους €143.449 για την υλοποίηση των επιχειρηματικών της σχεδίων. Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της MHV, την ίδια ημέρα κατέβαλε ποσό €64.552, κατά αναλογία του ποσοστού συμμετοχής της στην MHV. Σε συνέχεια της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, την 9 Απριλίου 2021 η MHV απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας Parklane Hotels Limited, ιδιοκτήτριας του πολυτελούς ξενοδοχειακού συγκροτήματος Parklane, a Luxury Collection Resort & Spa Limassol και του Park Tower που αποτελείται από 20 πολυτελή διαμερίσματα στη Λεμεσό Κύπρου. Το τίμημα για την απόκτηση της εταιρείας Parklane Hotels Limited ήταν χαμηλότερο από την προσωρινή εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και η αρνητική υπεραξία ποσού €15.766, κατ' αναλογία του ποσοστού της συμμετοχής της Εταιρείας στην MHV, περιλαμβάνεται στο κέρδος από τη συμμετοχή στην MHV ποσού €11.415. Επίσης την 12 Μαΐου 2021 η MHV απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας Porto Heli Hotel & Marina S.A., ιδιοκτήτριας του ξενοδοχείου Nikki Beach Resort & Spa στην Ελλάδα.

Την 11 Αυγούστου 2021 ολοκληρώθηκε η πώληση του 15% της συμμετοχής της Εταιρείας στην Aphrodite Hills Resort Limited. Το συνολικό τίμημα για τη μεταβίβαση του 15% της συμμετοχής και τη μεταβίβαση της αναλογίας του δανείου μετόχου (15%) ανήλθε σε €8.000, εκ των οποίων ποσό €1.452 εισπράχθηκε την ίδια ημέρα, ποσό €1.452 θα εισπραχθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στην σύμβαση αγοραπωλησίας και έχει καταχωρηθεί στις λουπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας της 31 Δεκεμβρίου 2021 (Σημείωση 11), και ποσό €5.095 αφορά στη μεταβίβαση του 15% του δανείου μετόχου.

Την 6 Οκτωβρίου 2021 ολοκληρώθηκε η απόκτηση του 35% των μετοχών των εταιρειών OURANIA Επενδυτική Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία με το διακριτικό τίτλο «OURANIA Επενδυτική Μ.Α.Ε.» και IQ HUB Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αξιοποίησης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων Ξενοδοχειακών Εγκαταστάσεων με το διακριτικό τίτλο «IQ HUB Μ.Α.Ε.», έναντι τιμήματος €1.374 και €2.606, αντίστοιχα. Η εταιρεία OURANIA Επενδυτική Μ.Α.Ε. είναι ιδιοκτήτρια οικοπέδων στη Θεσσαλονίκη στα οποία ανεγείρεται βιοκλιματικό συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφανείας περίπου 25,2 χιλ. τ.μ. περίπου. Η εταιρεία IQ HUB Μ.Α.Ε. είναι ιδιοκτήτρια οικοπέδου στο Μαρούσι στο οποίο ανεγείρεται βιοκλιματικό συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφανείας περίπου 14,3 χιλ. τ.μ. περίπου.

Στο πλαίσιο της ευρύτερης αναδιοργάνωσης των επενδύσεων της Εταιρείας στον ξενοδοχειακό κλάδο και ειδικότερα στη διαχείριση πολυτελών ξενοδοχειακών ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή της Μεσογείου, αποφασίστηκε από κοινού με τους υπόλοιπους μετόχους της Aphrodite Hills Resort Limited, η εισφορά στην MHV του συνόλου των μετοχών της Aphrodite Hills Resort Limited, καθώς και η μεταβίβαση των δάνειων που έχουν χορηγήσει σε αυτήν οι μέτοχοι της. Η εισφορά ολοκληρώθηκε την 11 Νοεμβρίου 2021. Οι μέτοχοι και των δύο εταιρειών (εισφερόμενης και αποκτώσας) είναι οι ίδιοι, με τα ίδια ακριβώς ποσοστά συμμετοχής και από την απορρόφηση αναμένεται να υπάρξουν συνέργειες, καθώς και απλοποίηση και εξορθολογισμός του λειτουργικού μοντέλου και της μετοχικής δομής της MHV.

Την 17 Δεκεμβρίου 2021, οι μέτοχοι της MHV ενέκριναν την μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας συνολικού ύψους €69.000, μέσω ρευστοποίησης 69.000 εξαγοράσιμων προνομιούχων μετοχών αξίας €1 έκαστη. Επιπλέον, την ίδια ημέρα η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της MHV αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €69 με την έκδοση 69.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 (ποσό σε €) και τιμής διάθεσης €689 (ποσό σε €). Την 31 Δεκεμβρίου 2021, η Εταιρεία, κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της MHV εισέπραξε ποσό ύψους €31.019.

Επιπλέον την 17 Δεκεμβρίου 2021, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της MHV αποφάσισε την μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας συνολικού ύψους €25.000, μέσω ρευστοποίησης 25.000 εξαγοράσιμων προνομιούχων μετοχών αξίας €1 έκαστη με ταυτόχρονη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €25 με την έκδοση 25.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 (ποσό σε €) και τιμής διάθεσης €249 (ποσό σε €). Η Εταιρεία, κατά την αναλογία της συμμετοχής της στη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της MHV έχει καταχωρήσει ποσό €11.250 στο κονδύλι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (Σημείωση 12) της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, ενώ ποσό €11 έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (Σημείωση 23) στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

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

Την 29 Δεκεμβρίου 2021, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της MHV αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €156 με την έκδοση 156 νέων προνομιούχων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 (ποσό σε €) και τιμής διάθεσης €999 (ποσό σε €). Η Εταιρεία, κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της MHV έχει καταχωρήσει ποσό €45 στο κονδύλι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (Σημείωση 23) στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Την 29 Δεκεμβρίου και 30 Δεκεμβρίου 2021, οι μέτοχοι της MHV αποφάσισαν την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας συνολικού ύψους €128.496, στις οποίες αυξήσεις η Εταιρεία δεν συμμετείχε με αποτέλεσμα το ποσοστό της συμμετοχής της στην MHV να ανέλθει σε 25%.

Την 31 Δεκεμβρίου 2021 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Ουρανία Επενδυτική Μ.ΑΕ. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €1.600 με την έκδοση 32.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 (ποσό σε €) και τιμής διάθεσης €50 (ποσό σε €). Η Εταιρεία, κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της Ουρανία Επενδυτική Μ.ΑΕ. κατέβαλε ποσό €140 και ποσό €420 έχει καταχωρηθεί στις λοιπές υποχρεώσεις της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Την 31 Δεκεμβρίου 2021 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της PIRAEUS TOWER A.E. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €4.700 με την έκδοση 47.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 (ποσό σε €) και τιμής διάθεσης €100 (ποσό σε €). Η Εταιρεία, κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της PIRAEUS TOWER A.E. κατέβαλε ποσό €1.410.

Την 31 Δεκεμβρίου 2021 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της RINASCITA A.E. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €2.120 με την έκδοση 21.200 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 (ποσό σε €) και τιμής διάθεσης €100 (ποσό σε €). Η Εταιρεία, κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της RINASCITA A.E. κατέβαλε ποσό €742.

Την 31 Δεκεμβρίου 2021 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της ΕΠ Χανίων Α.Ε. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €650 με την έκδοση 13.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 (ποσό σε €) και τιμής διάθεσης €50 (ποσό σε €). Η Εταιρεία, κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της ΕΠ Χανίων Α.Ε. κατέβαλε ποσό €260.

Αξία Συμμετοχών	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες				
ΕΠ Χανίων Α.Ε.	4.869	3.533	4.180	3.920
Panterra A.E.	-	10.182	-	5.733
RINASCITA A.E.	2.947	1.356	2.143	1.401
PIRAEUS TOWER A.E.	2.483	924	2.280	870
MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited	86.208	-	74.153	-
ΟΥΡΑΝΙΑ Επενδυτική Μ.Α.Ε	2.644	-	1.934	-
IQ HUB Μ.Α.Ε.	5.821	-	2.606	-
Σύνολο	104.972	15.995	87.296	11.924

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 σε επίπεδο Ομίλου προέκυψε κέρδος από το αποτέλεσμα των συμμετοχών σε κοινοπραξίες συνολικού ποσού €20.216 ως ακολούθως:

- Κέρδος ποσού €11.415 από την MHV
- Κέρδος ποσού €639 από την Aphrodite Hills Resort Limited (μέχρι και την ημερομηνία συνεισφοράς)
- Κέρδος ποσού €2.162 από την Panterra A.E. (μέχρι την ημερομηνία απόκτησης του υπολειπόμενου ποσοστού από την Εταιρεία)
- Κέρδος ποσού €850 από την RINASCITA A.E.
- Κέρδος ποσού €149 από την PIRAEUS TOWER A.E
- Κέρδος ποσού €1.076 από την ΕΠ Χανίων Α.Ε.

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

- Κέρδος ποσού €3.215 από την IQ HUB M.A.E.
- Κέρδος ποσού €710 από την ΟΥΡΑΝΙΑ Επενδυτική Μ.Α.Ε.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις

Η μείωση του κονδυλίου «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις» της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2021 σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2020 οφείλεται κυρίως στη μεταβίβαση του δανείου που είχε χορηγήσει η Εταιρεία στην εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited στην ΜΗV (Σημείωση 10) (31 Δεκεμβρίου 2020: €20.083) και στη μεταφορά στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις του δανείου που έχει χορηγήσει η Εταιρεία στη θυγατρική PNG Properties και λήγει τον Νοέμβριο 2022 (31 Δεκεμβρίου 2020: €10.971) (Σημείωση 12).

Επιπλέον, την 31 Δεκεμβρίου 2021 στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται τα κάτωθι: α) δάνειο ποσού €5.095 το οποίο μεταβιβάστηκε κατά την πώληση του 15% της συμμετοχής της Εταιρείας στην Aphrodite Hills Resort Limited την 11 Αυγούστου 2021 (Σημείωση 10) και δεδουλευμένα έσοδα από τόκους ποσού €91, β) υπολειπόμενο τίμημα ποσού €1.452 από την πώληση του 15% της συμμετοχής της Εταιρείας στην Aphrodite Hills Resort Limited την 11 Αυγούστου 2021 (Σημείωση 10).

Την 31 Δεκεμβρίου 2020 στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονταν ποσό €5.965 ως προκαταβολή για μελλοντική απόκτηση εταιρείας η οποία την 31 Δεκεμβρίου 2021 περιλαμβάνεται στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (Σημείωση 12).

Επιπλέον, την 31 Δεκεμβρίου 2021 στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου περιλαμβάνονται καταθέσεις ποσού €1.394, οι οποίες είναι δεσμευμένες βάσει δανειακών συμβάσεων μέχρι τη λήξη τους (31 Δεκεμβρίου 2020: €1.959 για τον Όμιλο και €564 για την Εταιρεία αντίστοιχα).

Τέλος, την 31 Δεκεμβρίου 2021 στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις περιλαμβάνονται ποσά €11.267 και €10.157 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2020: €11.507 και €10.384, για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα) που αφορούν σε κίνητρα μισθώσεων 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.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Εμπορικές απαιτήσεις	58.959	65.790	51.172	59.489
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 35)	17	9	17	9
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	8.368	3.491	2.645	2.083
Προπληρωθέντα έξοδα	5.072	584	4.274	383
Λοιπές απαιτήσεις	17.756	8.969	15.936	7.560
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 35)	11.250	-	27.575	-
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(2.727)	(2.661)	(880)	(910)
Σύνολο	98.695	76.182	100.739	68.614

Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού, ο Όμιλος και η Εταιρεία διενεργεί έλεγχο απομείωσης των απαιτήσεων χρησιμοποιώντας το γενικό μοντέλο όπως αυτό αναλυτικά περιγράφεται στην παράγραφο 2.14 των λογιστικών πολιτικών.

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, αποφάσισε τον σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς. Από τον σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς προέκυψε καθαρή ζημιά ποσού €66 για τον Όμιλο και καθαρό κέρδος ποσού €30 για την Εταιρεία. Τα εν λόγω ποσά περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

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

Την 31 Δεκεμβρίου 2021 στις εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται τα κάτωθι:

- Ποσό €30.774 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση του 20% της συμμετοχή στην Picasso Lux (Σημείωση 9) και
- Ποσό €14.730 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση του 45% της συμμετοχής της Εταιρείας στην MHV (Σημείωση 10) και ποσό €395 το οποίο αφορά σε δεδουλευμένους τόκους βάσει της σύμβασης αγοραπωλησίας. Το συνολικό ποσό εισπράχθηκε την 11 Φεβρουαρίου 2022.

Την 31 Δεκεμβρίου 2020 στις εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €54.237 που αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση των δεκαοχτώ ακινήτων τον Δεκέμβριο του 2020. Το εν λόγω ποσό εισπράχθηκε την 27 Απριλίου 2021.

Την 31 Δεκεμβρίου 2021 στις λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας περιλαμβάνεται τα κάτωθι:

- Ποσό €11.367 το οποίο αφορά σε δάνειο που έχει χορηγήσει η Εταιρεία στη θυγατρική εταιρεία PNG Properties και λήγει τον Νοέμβριο 2022. Την 31 Δεκεμβρίου 2020 η απαίτηση ποσού €10.971 περιλαμβανόταν στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις (Σημείωση 11).
- Ποσό €11.250 το οποίο αφορά στην απαίτηση της Εταιρείας από τη μείωση μετοχικού κεφαλαίου της MHV (Σημείωση 10). Το ποσό εισπράχθηκε την 11 Φεβρουαρίου 2022.
- Ποσό €4.958 που έχει καταβάλει η Εταιρεία στη θυγατρική Apherodite Springs έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου.

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2021 περιλαμβάνουν ποσό ύψους €793 και €647 αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2020: €207 για τον Όμιλο και €165 για την Εταιρεία αντίστοιχα) 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.

Στα προπληρωθέντα έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2021 περιλαμβάνεται ποσό €3.546 το οποίο αφορά στους τόκους της επόμενης εκτοκιστικής περιόδου του πράσινου ομολογιακού δανείου της Εταιρείας ποσού €300.000 βάσει των οριζόμενων στη δανειακή σύμβαση.

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας από το Ελληνικό Δημόσιο αφορούν κυρίως σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου («ΦΣΚ») συνολικού ύψους €1.752 τον οποίο κατέβαλε η Εταιρεία στις 16 Σεπτεμβρίου 2014 και 17 Σεπτεμβρίου 2014. Κατά την καταβολή του εν λόγω φόρου, η Εταιρεία διατύπωσε ρητή επιφύλαξη περί της υποχρεώσεώς της για την καταβολή του φόρου αυτού ζητώντας ταυτόχρονα τη νομιμότοκη επιστροφή του ποσού αυτού ως αχρεωστήτως καταβληθέντος, καθώς λόγω της παρ. 1 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, «οι εκδιδόμενες από εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία μετοχές, καθώς και η μεταβίβαση ακινήτων προς αυτή απαλλάσσονται παντός φόρου, τέλους, τέλους χαρτοσήμου, εισφοράς, δικαιώματος ή οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων». Αναφορικά με την καταβολή του ως άνω φόρου, λόγω της σιωπής της Αρχής επί τρίμηνο, οπότε και απόρριψης σιωπηρώς της αίτησης επιστροφής φόρου, η Εταιρεία προέβη σε προσφυγές. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων και στο γεγονός ότι την 27 Μαΐου 2020 η Εταιρεία εισέπραξε το ποσό των €5.900 που αφορούσε σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου ο οποίος είχε καταβληθεί την 14 Απριλίου 2010, εκτιμά ότι η επιστροφή του υπολοίπου ποσού το οποίο αφορά σε ΦΣΚ είναι κατ' ουσίαν βέβαιη.

Η ανάλυση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Προκαταβολές για απόκτηση εταιρειών	14.585	7.030	14.585	7.030
Λοιπά	3.171	1.939	1.351	530
Σύνολο	17.756	8.969	15.936	7.560

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

Στο κονδύλι προκαταβολές για απόκτηση εταιρειών του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2021 περιλαμβάνεται προκαταβολή ποσού €5.965 η οποία την 31 Δεκεμβρίου 2020 συμπεριλαμβανόταν στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις και προκαταβολή για απόκτηση εταιρειών ποσού €8.620 η οποία καταβλήθηκε εντός του 2021. Την 23 Ιουλίου 2021 ολοκληρώθηκε η απόκτηση της εταιρείας New Metal για την οποία είχε καταβληθεί προκαταβολή εντός του 2020 ποσού €7.030 (Σημείωση 8).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Αποθέματα

	Όμιλος 31.12.2021	Εταιρεία 31.12.2021
Οικόπεδο υπό ανάπτυξη	4.517	4.517
Κτήριο γραφείων υπό ανέγερση	33.439	-
Απομείωση αποθεμάτων	(2.640)	-
Σύνολο	35.316	4.517

Την 30 Ιουνίου 2021 η Εταιρεία απέκτησε οικόπεδο στο Ελληνικό, Αττική, συνολικής επιφάνειας 2.6 χιλ. τ.μ. στο οποίο σχεδιάζει να αναπτύξει πολυτελείς κατοικίες σύγχρονων προδιαγραφών βάσει των αρχών της αειφόρου ανάπτυξης προς πώληση. Το τίμημα απόκτησης του οικοπέδου ανήλθε σε €4.400, ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €4.563. Η εύλογη αξία του οικοπέδου την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε €4.589.

Η εταιρεία Panterra, 100% θυγατρική της Εταιρείας (Σημείωση 8B), έχει στην ιδιοκτησία της ένα υπό ανέγερση κτήριο γραφείων επί των οδών Λεωφόρου Συγγρού, Λαγουμιτζή και Ευρυδάμαντος στην Αθήνα, για το οποίο έχει υπογραφεί δεσμευτικό προσύμφωνο για την πώληση του. Η εύλογη αξία του την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε €30.799.

Η απομείωση αποθεμάτων ποσού €2.640 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Ταμείο	4	2	1	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	304.628	104.840	256.631	73.242
Σύνολο	304.632	104.842	256.632	73.243

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

Την 31 Δεκεμβρίου 2021 στις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται δεσμευμένα ποσά ύψους €7.063 και €2.163 αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2020: €6.362 για τον Όμιλο και €2.546 για την Εταιρεία, αντίστοιχα), σύμφωνα με τα οριζόμενα σε δανειακές συμβάσεις.

Συμφωνία με κατάσταση ταμειακών ροών	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Ταμείο	4	2	1	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	304.628	104.840	256.631	73.242
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα σχετιζόμενα με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	4.131	-	-
Σύνολο	304.632	108.973	256.632	73.243

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Δεσμευμένες καταθέσεις

Την 31 Δεκεμβρίου 2020 στις δεσμευμένες καταθέσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €80.995 το οποίο είχε δεσμευτεί με βάση τους όρους ομολογιακού δανείου της Εταιρείας και αφορά σε πρόωγη εξόφληση κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου λόγω της πώλησης των δεκαοχτώ ακινήτων την 24 Δεκεμβρίου 2020, καθώς έξι από τα ακίνητα ήταν προσημειωμένα στο εν λόγω δάνειο. Η Εταιρεία είχε δώσει ανέκκλητη εντολή στην αρμόδια τράπεζα προκειμένου να αποπληρωθεί το ως άνω ποσό και οι ενέργειες της τράπεζας ολοκληρώθηκαν την 4 Ιανουαρίου 2021.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων και διακοπείσες δραστηριότητες

Τα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2021 περιλαμβάνουν τρία ακίνητα της Εταιρείας στην Ελλάδα. Την 31 Δεκεμβρίου 2020 τα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού περιλαμβάνουν την εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited και τις θυγατρικές της, την εταιρεία MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited και The Cyprus Tourism Development Company Limited, στην οποία η MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited συμμετέχει κατά 100%, και ένα ακίνητο της έμμεσης θυγατρικής εταιρείας Picasso Fund επί της οδού Cavour 5, στη Ρώμη, Ιταλία. Τα κέρδη ή οι ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 περιλαμβάνουν τα αποτελέσματα των εταιρειών Aphrodite Hills Resort Limited και των θυγατρικών της, καθώς και τα αποτελέσματα των εταιρειών MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited και The Cyprus Tourism Development Company Limited μέχρι την ημερομηνία της πώλησής τους.

Εντός του Δεκεμβρίου 2020 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν τη στρατηγική συνεργασία της Εταιρείας με την Invel Real Estate και τον κυπριακό όμιλο εταιρειών YODA Group του κ. Ιωάννη Παπαλέκα στον ξενοδοχειακό και τουριστικό τομέα στην ευρύτερη περιοχή της Μεσογείου. Στο ως άνω πλαίσιο, η Εταιρεία μεταβίβασε την 1 Απριλίου 2021 σε εταιρεία του ομίλου εταιρειών YODA Group το 45% της συμμετοχής της στην εταιρεία MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited (εφεξής «MHV»), σύμφωνα με την από 30 Δεκεμβρίου 2020 σύμβαση αγοραπωλησίας, όπως τροποποιήθηκε την 31 Μαρτίου 2021. Με την ολοκλήρωση της πώλησης η MHV αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία (Σημείωση 10). Η MHV κατέχει το 100% των μετοχών της εταιρείας «The Cyprus Tourism Development Company Limited» (εφεξής «CTDC») η οποία είναι ιδιοκτήτρια του 5* ξενοδοχείου «The Landmark Nicosia» στην Κύπρο. Παράλληλα, τα μέρη επέκτειναν τη συνεργασία τους και στην εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited μέσα από την υπογραφή σύμβασης αγοραπωλησίας την 7 Απριλίου 2021 για τη μεταβίβαση από την Εταιρεία στην Parabull Investments Limited (θυγατρική του YODA Group), ποσοστού 15% που κατέχει η Εταιρεία στην Aphrodite Hills Resort Limited και τη μεταβίβαση της αναλογίας του δανείου μετόχου (15%), έναντι συνολικού τιμήματος €8.000. Το Aphrodite Hills Resort διαθέτει το μοναδικό πιστοποιημένο PGA National Cyprus γήπεδο γκολφ στην Πάφο καθώς και ξενοδοχειακή μονάδα και λοιπά ακίνητα συναφή με τη χρήση, λειτουργία και εκμετάλλευση του resort. Η έγκριση από την Επιτροπή Προστασίας του Ανταγωνισμού της Κύπρου για την συναλλαγή ελήφθη την 23 Ιουνίου 2021 και η συναλλαγή ολοκληρώθηκε την 11 Αυγούστου 2021. Με την ολοκλήρωση της πώλησης η εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία (Σημείωση 10).

Την 31 Δεκεμβρίου 2021 το ακίνητο της έμμεσης θυγατρικής εταιρείας Picasso Fund επί της οδού Cavour 5, στη Ρώμη, Ιταλία αναταξινομήθηκε από στοιχείο διακρατούμενο προς πώληση στις επενδύσεις σε ακίνητα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου της 31 Δεκεμβρίου 2021 (Σημείωση 6), καθώς δεν πληρούνται πλέον τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5.

Ακίνητα της Εταιρείας στην Ελλάδα

Την 23 Ιουλίου 2021 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη των διαδικασιών για την πώληση τριών ακινήτων της Εταιρείας στην Ελλάδα. Τα ακίνητα είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση και η πώληση τους είναι πολύ πιθανή. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία την 22 Νοεμβρίου 2021 υπέγραψε προσύμφωνο για την πώληση του ενός ακινήτου στη Θεσσαλονίκη η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί έως τον Ιούνιο 2022. Επιπλέον την 21 Φεβρουαρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός εκ των τριών ακινήτων στη Φλώρινα (Σημείωση 37). Η εύλογη αξία των ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε €2.104. Τα ακίνητα επένδυσης περιλαμβάνονται στους λειτουργικούς τομείς «Καταστήματα/Εμπορικοί χώροι» και «Λοιπά» και στον γεωγραφικό τομέα «Ελλάδα».

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

Συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων από διακοπείσες δραστηριότητες ⁽¹⁾

	Όμιλος	
	Από 01.01. έως	
	31.12.2021	31.12.2020
Κύκλος Εργασιών	15.607	22.470
	15.607	22.470
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(20)	2.306
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(114)	(596)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(29)	(8)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(3.097)	(8.556)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	-	(4.323)
Έξοδα για αναλώσιμα υλικά	(484)	(1.305)
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα	(4.384)	(4.366)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(143)	(264)
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(1.023)	(7.073)
Κέρδος από πώληση συμμετοχών	6.133	-
Λοιπά έσοδα	1.113	74
Λοιπά έξοδα	(6.126)	(10.118)
Λειτουργικά Κέρδη / (Ζημίες)	7.433	(11.759)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	86	73
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.110)	(2.954)
Ζημίες προ φόρων	6.409	(14.640)
Φόροι	202	5.427
Κέρδη/(Ζημίες) χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες	6.611	(9.213)
Αναλογούνται σε:		
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	(354)	(4.024)
Μετόχους της Εταιρείας	6.965	(5.189)
Λοιπές συνολικές ζημίες χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες	(22)	(1.462)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες	6.589	(10.675)

⁽¹⁾ Περιλαμβάνει τις εταιρείες Aphrodite Hills Resort Limited, MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited και The Cyprus Tourism Development Company Limited.

Ταμειακές ροές από διακοπείσες δραστηριότητες

	Όμιλος	
	Από 01.01. έως	
	31.12.2021	31.12.2020
Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από λειτουργικές δραστηριότητες	3.359	1.080
Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από επενδυτικές δραστηριότητες	(372)	(1.772)
Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(3.910)	(3.277)
Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές)	(923)	(3.969)

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

	Αρ. Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Όμιλος	
			Εταιρεία	
			Υπέρ το άρτιο	
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	255.494.534	766.484	15.890	15.970
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου	-	(74.094)	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	255.494.534	692.390	15.890	15.970

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

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε €692.390 διαιρούμενο συνολικά σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €2,71 εκάστη. Την 31 Δεκεμβρίου 2020 το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν στο ποσό των €766.484 διαιρούμενο συνολικά σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €3,00 εκάστη.

Την 6 Ιουλίου 2021 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη μείωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό €74.094 με μείωση της ονομαστικής αξίας έκαστης εκ των 255.494.534 κοινών, ονομαστικών, με δικαίωμα ψήφου μετοχών της Εταιρείας από €3,00 σε €2,71 ανά μετοχή με σκοπό την επιστροφή κεφαλαίου με καταβολή μετρητών στους μετόχους.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Τακτικό αποθεματικό	35.896	30.886	34.798	30.134
Ειδικό αποθεματικό	323.987	323.987	323.987	323.987
Λοιπά αποθεματικά	720	611	196	142
Σύνολο	360.603	355.484	358.981	354.263

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ποσό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό, έως ότου το σύνολο του τακτικού αποθεματικού ανέλθει στο 1/3 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής της Εταιρείας.

Το ειδικό αποθεματικό ύψους €323.987 αφορά στην απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 3 Αυγούστου 2010 να καταχωρηθεί η διαφορά μεταξύ της εύλογης και της φορολογικής αξίας των εισφερθέντων από την ΕΤΕ ακινήτων κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2009, η οποία (διαφορά) γεννήθηκε κατά τη σύστασή της.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Λοιπά Ίδια Κεφάλαια

Στα Λοιπά ίδια κεφάλαια του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2020 περιλαμβάνεται ποσό €7.403 το οποίο αφορούσε σε υποχρέωση, η οποία αναγνωρίστηκε απευθείας στα ίδια κεφάλαια του Ομίλου, και προερχόταν από το δικαίωμα των μετόχων μη ελεγχουσών συμμετοχών να πωλήσουν στην Εταιρεία το 36,22% των μετοχών των εταιρειών Aphrodite Hills Resort Limited και Aphrodite Springs Public Limited που κατέχουν (put option). Αντίστοιχο δικαίωμα να αποκτήσει τις ως άνω μετοχές είχε και η Εταιρεία (call option). Την 7 Απριλίου 2021 υπεγράφη συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρείας και του μετόχου μειοψηφίας βάσει της οποίας τερματίστηκαν τα εν λόγω δικαιώματα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Μη ελέγχουσες συμμετοχές

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του Ομίλου ανέρχονται την 31 Δεκεμβρίου 2021 σε €129.659 (31 Δεκεμβρίου 2020: €37.612) και προέρχονται από τις εταιρείες Aphrodite Springs Public Limited (ASPL), CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (CYREIT), Prodea Immobiliare S.r.L., Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF (Picasso Lux) και CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF (CI Global).

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές αντιπροσωπεύουν το 3,78% επί των ιδίων κεφαλαίων της ASPL, το 11,77% επί των ιδίων κεφαλαίων της CYREIT, το 2,44% επί των ιδίων κεφαλαίων της Prodea Immobiliare S.r.L. και το 53,8% επί των ιδίων κεφαλαίων των Picasso Lux και CI Global.

Την 31 Δεκεμβρίου 2020 στις μη ελέγχουσες συμμετοχές περιλαμβάνονται οι εταιρείες CYREIT, ASPL, Prodea Immobiliare S.r.L και οι εταιρείες Aphrodite Hills Resort Limited (AHRL) και MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited (MHV). Μέρος των εταιρειών AHRL και MHV πουλήθηκε εντός του 2021 και πλέον αποτελούν συμμετοχές σε κοινοπραξίες (Σημείωση 10). Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές αντιπροσωπεύουν το 40% επί των ιδίων κεφαλαίων της AHRL και το 10% επί των ιδίων κεφαλαίων της MHV.

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

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

Συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης 31 Δεκεμβρίου 2021	CYREIT	Picasso Lux	CI Global	Λοιπές εταιρείες	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	172.403	225.015	107.389	34.280	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	13.429	15.759	3.707	467	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.966	291	921	3.273	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.125	112.406	37.532	5.206	
Ίδια κεφάλαια	179.741	128.077	72.643	26.268	
Ίδια κεφάλαια που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	21.155	68.905	38.734 ¹	865	129.659

Συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης 31 Δεκεμβρίου 2020	AHRL	CYREIT	Λοιπές εταιρείες	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	74.101	169.833	85.434	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	37.348	12.106	6.214	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	80.180	4.616	12.076	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	20.931	2.120	2.432	
Ίδια κεφάλαια	10.338	175.203	77.140	
Ίδια κεφάλαια που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	4.135	20.621	12.856	37.612

Συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021	AHRL²	CYREIT	Picasso Lux	CI Global	Λοιπές³ εταιρείες
Κύκλος Εργασιών	15.335	8.680	11.275	5.051	542
Κέρδη / (Ζημίες) χρήσης	(875)	8.239	6.351	(356)	(711)
Κέρδη / (Ζημίες) χρήσης που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	(350)	970	3.417	(192)	(41)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	471	-	-	-

Συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020	AHRL	CYREIT	Λοιπές εταιρείες
Κύκλος Εργασιών	19.403	8.660	3.117
Κέρδη / (Ζημίες) χρήσης	(10.562)	4.954	900
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) χρήσης	(1.463)	-	-
Κέρδη / (Ζημίες) χρήσης που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	(4.225)	583	(204)
Λοιπές συνολικές ζημίες χρήσης που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	(585)	-	-

Συνοπτική κατάσταση ταμειακών ροών για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021	CYREIT	Picasso Lux	CI Global	Λοιπές εταιρείες
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) λειτουργικές δραστηριότητες	5.925	4.567	(24)	(200)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες	-	(33)	(3.302)	(8.889)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(3.735)	(2.625)	64	9.106
Καθαρή αύξηση/(μείωση) διαθεσίμων και ταμειακών ισοδύναμων	2.190	1.909	(3.262)	17

¹ Στα Ίδια Κεφάλαια που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές δεν συμπεριλαμβάνεται ποσό €1.000 που εισφέρθηκε από τους μετόχους σε ειδικό αποθεματικό κατά αναλογία των ονομαστικών ποσοστών συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο της CI Global.

² Περιλαμβάνονται τα αποτελέσματα της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited (AHRL) μέχρι την 11 Αυγούστου 2021, ημερομηνία κατά την οποία έπαψε να είναι θυγατρική (Σημείωση 10).

³ Περιλαμβάνονται τα αποτελέσματα της εταιρείας MHV μέχρι την 31 Μαρτίου 2021 ημερομηνία κατά την οποία έπαψε να είναι θυγατρική (Σημείωση 10).

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

Συνοπτική κατάσταση ταμειακών ροών για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020	AHRL	CYREIT	Λοιπές εταιρείες
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) λειτουργικές δραστηριότητες	3.143	3.799	(2.284)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες	(1.008)	-	(764)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(3.277)	(8.679)	240
Καθαρή μείωση διαθεσίμων και ταμειακών ισοδύναμων	(1.142)	(4.880)	(2.808)

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Δανειακές Υποχρεώσεις

Όλα τα δάνεια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με εξαίρεση το «πράσινο» ομολογιακό δάνειο το οποίο έχει σταθερό επιτόκιο. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων.

Την 8 Μαρτίου 2021 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο μέχρι του ποσού των €25.000 με την Τράπεζα Eurobank A.E. με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,60%.

Την 2 Ιουλίου 2021 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την έκδοση «πράσινου» κοινού ομολογιακού δανείου ποσού έως €300.000, με ελάχιστο ποσό τα €250.000, διάρκεια επτά (7) έτη και διάθεση των ομολογιών μέσω δημόσιας προσφοράς στην Ελλάδα και την εισαγωγή των ομολογιών προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Σκοπός της έκδοσης είναι κυρίως η χρηματοδότηση αειφόρων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία καθώς και η αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται με ακίνητο το οποίο έχει αναπτυχθεί με βάση τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, σύμφωνα με τα κριτήρια του Green Bond Framework που έχει εκπονήσει η Εταιρεία επί τη βάση των Green Bond Principles του οργανισμού International Capital Market Association (ICMA) (έκδοση Ιουνίου 2018) και εντός του πλαισίου που διαγράφει το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, ως εκάστοτε ισχύει. Από τη δημόσια προσφορά, η οποία ολοκληρώθηκε την 16 Ιουλίου 2021, διατέθηκαν 300.000 άυλες κοινές ανώνυμες ομολογίες της Εταιρείας με ονομαστική αξία €1.000 εκάστη (ποσό σε €) με συνέπεια την άντληση κεφαλαίων ύψους €300.000, τα οποία εκταμιεύθηκαν την 20 Ιουλίου 2021. Το επιτόκιο των ομολογιών ανέρχεται σε 2,3% ετησίως και είναι σταθερό. Σύμφωνα με τους όρους του εν λόγω δανείου την 29 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην ολική αποπληρωμή του από 20.02.2018 Ομολογιακού Δανείου ποσού €55.977. Το ανεξόφλητο κεφάλαιο του δανείου την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε €300.000.

Την 5 Ιουλίου 2021 το Picasso Fund έλαβε έγκριση από το αρμόδιο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα για την παράταση της λήξης των δανειακών του υποχρεώσεων, οι οποίες έληγαν την 30 Ιουνίου 2021, έως την 31 Δεκεμβρίου 2022, με ημερομηνία ισχύος την 30 Ιουνίου 2021.

Την 29 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη ομολογιακού δανείου ποσού έως €280.000 με την Άλφα Τράπεζα Α.Ε. Το δάνειο είναι διάρκειας 6 ετών με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,55% ετησίως. Το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων, για την εξυπηρέτηση γενικών επιχειρηματικών αναγκών της Εταιρείας και για την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων. Την 23 Σεπτεμβρίου 2021 εκταμιεύθηκε ποσό €222.000, εκ των οποίων ποσό €170.357 χρησιμοποιήθηκε την ίδια ημέρα για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων.

Την 29 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη ομολογιακού δανείου ποσού έως €100.000 με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. Το δάνειο είναι διάρκειας 5 ετών με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,5% ετησίως. Το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί για την εξυπηρέτηση γενικών επιχειρηματικών αναγκών της Εταιρείας και για την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων. Μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2021 είχε εκταμιευθεί συνολικό ποσό €60.000.

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Μακροπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	1.004.541	249.780	974.227	249.780
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	45.209	49.237	-	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	1.049.750	299.017	974.227	249.780
Βραχυπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	32.798	445.704	31.958	445.704
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	170.582	157.134	25.020	50.025
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	203.380	602.838	56.978	495.729
Σύνολο	1.253.130	901.855	1.031.205	745.509

Η μείωση των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2021 σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2020 οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι:

- Στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2020 στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις περιλαμβάνονται δάνεια της Εταιρείας ποσού €362.618 καθώς η Εταιρεία κατά την λήξη της χρήσης της 31 Δεκεμβρίου 2020 διαπίστωσε την παρέκκλιση από τον χρηματοοικονομικό δείκτη «Καθαρός Συνολικός Δανεισμός προς EBITDA» σε τρία ομολογιακά δάνεια εξαιτίας της επίδρασης της πανδημίας του COVID-19 στην χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου και της Εταιρείας. Σύμφωνα με τα οριζόμενα στις δανειακές συμβάσεις η παρέκκλιση διαπιστώνεται με την προσκόμιση των ετήσιων ελεγμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Για λόγους παρουσίασης σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ τα υπόλοιπα των εν λόγω δανείων περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις. Εντός του Μαρτίου 2021 η Εταιρεία απέστειλε σχετικά αιτήματα παρέκκλισης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές δανειακές συμβάσεις, τα οποία έγιναν δεκτά από τα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, καθώς παρά την υστέρηση του χρηματοοικονομικού δείκτη η εν γένει οικονομική κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας δεν έχει επηρεαστεί και συνεπώς είναι δυνατή η εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων εμπροθέσμως και προσηκόντως. Την 31 Δεκεμβρίου 2021 τα ανεξόφλητα υπόλοιπα των εν λόγω δανείων περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας.
- Την 31 Δεκεμβρίου 2020 στα βραχυπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €80.995 το οποίο αφορά σε πρόωρη εξόφληση κεφαλαίου ομολογιακού δανείου λόγω της πώλησης των δεκαοχτώ ακινήτων την 24 Δεκεμβρίου 2020, καθώς έξι από τα ακίνητα ήταν προσημειωμένα στο εν λόγω δάνειο. Η Εταιρεία είχε δώσει ανέκκλητη εντολή στην αρμόδια τράπεζα προκειμένου να αποπληρωθεί το ως άνω ποσό και οι ενέργειες της τράπεζας ολοκληρώθηκαν την 4 Ιανουαρίου 2021. Την 31 Δεκεμβρίου 2020 το ποσό των €80.995 περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας στο κονδύλι «Δεσμευμένες Καταθέσεις» (Σημείωση 15).

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 31 Δεκεμβρίου 2021 ποσό €4.099 το οποίο αφορά σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων (31 Δεκεμβρίου 2020: ποσό €721 για τον Όμιλο και την Εταιρεία) και επίσης ποσό €688 για τον Όμιλο και €20 για την Εταιρεία, που αφορά σε δεδουλευμένους τόκους λοιπών δανειακών υποχρεώσεων (31 Δεκεμβρίου 2020: ποσό €640 για τον Όμιλο και €425 για την Εταιρεία, αντίστοιχα).

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου έχει ως εξής:

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Έως 1 έτος	203.380	602.838	56.978	495.729
Από 1 έως 5 έτη	654.781	220.279	612.212	176.472
Πάνω από 5 έτη	394.969	78.738	362.015	73.308
Σύνολο	1.253.130	901.855	1.031.205	745.509

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

Το μέσο πραγματικό επιτόκιο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου ανέρχεται σε 2,86% (31 Δεκεμβρίου 2020: 3,28%).

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

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

- Επί 45 ακινήτων στην Ελλάδα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ποσό €360.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2021 σε €183.760 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €415.349. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί 23 ακινήτων στην Ελλάδα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. για ποσό €120.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2021 σε €59.933 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €101.173. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί 33 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. για ποσό €144.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2021 σε €113.823 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €233.310. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί 3 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. για ποσό €24.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2021 σε €19.478 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €36.305. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί 84 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank Α.Ε για ποσό €336.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2021 σε €222.000 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €346.582. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (διαχειριστικών και επενδυτικών) έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της από 12 Απριλίου 2019 σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού €90.000. Το υπόλοιπο του δανείου την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανερχόταν σε €90.000.
- Τέσσερα ακίνητα του Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Banca IMI S.p.A. για ποσό €204.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2021 σε €88.740 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €182.650. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.

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

- Εννέα ακίνητα του Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Intesa SanPaolo S.p.A. για ποσό €19.700. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2021 σε €8.850 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €20.315. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Το ακίνητο της θυγατρικής Quadratix Ltd. βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €16.500. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2021 σε €12.063 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €27.648. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Quadratix Ltd. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου, για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Σκλαβενίτης Κύπρου Λίμιτεδ και τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας βαρύνονται με κυμαινόμενη επιβάρυνση υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. Σημειώνεται επίσης ότι η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.
- Δύο ακίνητα της θυγατρικής Egnatia Properties S.A. βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €6.405. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2021 σε €5.987 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €6.822. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Egnatia Properties S.A. όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής Ήρινα Κτηματική Α.Ε. βαρύνεται με προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank Α.Ε. για ποσό €4.800. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Ήρινα Κτηματική Α.Ε. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Alpha Bank Α.Ε. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2021 σε €3.295 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €18.598.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής I&B Real Estate EAD βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για ποσό €31.590. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2021 σε €31.590 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €87.036. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας I&B Real Estate EAD έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης και έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της I&B Real Estate όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο.
- Δέκα ακίνητα του Tarvos Fund βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της τράπεζας JPMorgan Chase Bank National Association για ποσό €93.600. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2021 σε €34.702 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €106.640.
- Επί του ακινήτου της εταιρείας ILIDA OFFICE S.M.S.A. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Eurobank Α.Ε. για ποσό €54.158. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2021 σε €31.000 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανέρχεται σε €40.950. Επιπλέον επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας ILIDA OFFICE S.M.S.A. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της τράπεζας Eurobank Α.Ε. και έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της ILIDA OFFICE S.M.S.A όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο.
- Στο πλαίσιο της από 18 Απριλίου 2019 σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού €32.000 της Εταιρείας με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. έχουν δοθεί οι παρακάτω εξασφαλίσεις υπέρ της Τράπεζας Κύπρου:
 - Η CTDC έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €38.400 για υποχρεώσεις της Εταιρείας που απορρέουν από την ως άνω σύμβαση ομολογιακού δανείου.
 - Υποθήκη επί των ακινήτων της CTDC για ποσό €35.200 και κυμαινόμενη επιβάρυνση επί του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας CTDC για ποσό €35.200.Σημειώνεται ότι το δάνειο αποπληρώθηκε ολοσχερώς την 11 Φεβρουαρίου 2022 (Σημείωση 37).

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

Το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανεικών υποχρεώσεων του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 και την 31 Δεκεμβρίου 2020 ανέρχεται σε €1.236.941 και €913.449, αντίστοιχα. Παρατίθεται πίνακας με τις εξασφαλισμένες και μη εξασφαλισμένες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020:

31.12.2021	Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις	Μη	Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις
		Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις	
Δανειακές υποχρεώσεις (μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες)	956.913	296.217	1.253.130
Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων εξόδων δανείων	4.993	7.649	12.642
Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων κερδών από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	2.956	-	2.956
Μείον: δεδουλευμένοι χρεωστικοί τόκοι δανείων	(1.642)	(3.145)	(4.787)
Ανεξόφλητο κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων	963.220	300.721	1.263.941

31.12.2020	Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις	Μη	Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις
		Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις	
Δανειακές υποχρεώσεις (μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες)	901.596	258	901.854
Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων εξόδων δανείων	5.857	-	5.857
Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων κερδών από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	7.099	-	7.099
Μείον: δεδουλευμένοι χρεωστικοί τόκοι δανείων	(1.361)	-	(1.361)
Ανεξόφλητο κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων	913.191	258	913.449

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες για τη χρήση 2021 έχει ως εξής:

<u>Όμιλος</u>	Δανειακές Υποχρεώσεις	Μερίσματα πληρωτέα
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2021:	901.855	486
Ταμειακές εκροές	(348.159)	(82.739)
Προσθήκες	607.000	82.705
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	92.434	-
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2021:	1.253.130	452
<u>Εταιρεία</u>	Δανειακές Υποχρεώσεις	Μερίσματα πληρωτέα
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2021:	745.509	15
Ταμειακές εκροές	(333.305)	(82.268)
Προσθήκες	607.000	82.269
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	12.001	-
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2021:	1.031.205	16

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

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες για τη χρήση 2020 έχει ως εξής:

<u>Όμιλος</u>	Δανειακές Υποχρεώσεις	Μερίσματα πληρωτέα
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2020:	876.280	13
Ταμειακές εκροές	(81.298)	(111.138)
Προσθήκες	154.590	111.611
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	6.656	-
Μεταφορά σε υποχρεώσεις σχετιζόμενες με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 16)	(54.373)	-
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2020:	901.855	486

<u>Εταιρεία</u>	Δανειακές Υποχρεώσεις	Μερίσματα πληρωτέα
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2020:	659.893	13
Ταμειακές εκροές	(71.727)	(111.138)
Προσθήκες	153.450	111.140
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	3.893	-
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2020:	745.509	15

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία

Οι υποχρεώσεις για την αποζημίωση προσωπικού προσδιορίστηκαν μέσω αναλογιστικής μελέτης βάσει του ΔΛΠ 19.

Η Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ εξέδωσε τον Μάιο του 2021 την οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 19», στην οποία περιλαμβάνεται επεξηγηματικό υλικό αναφορικά με τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους σε περιόδους υπηρεσίας επί συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών. Η προαναφερθείσα απόφαση εφαρμόστηκε ως μεταβολή λογιστικής πολιτικής. Η επίπτωση της εφαρμογής της ως άνω απόφασης δεν ήταν σημαντική για τον Όμιλο και την Εταιρεία και δεν πραγματοποιήθηκε αναπροσαρμογή των υπολοίπων της προηγούμενης χρήσης σύμφωνα με τις παραγράφους 19-22 του ΔΛΠ 8 περί μεταβολής λογιστικής πολιτικής και επηρέασε τα αποτελέσματα και τα συνολικά εισοδήματα της τρέχουσας χρήσης.

Καθαρή υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	149	323	149	323
Σύνολο	149	323	149	323

Κίνηση καθαρής υποχρέωσης	Όμιλος		Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
Καθαρή υποχρέωση την 1 Ιανουαρίου	323	276	323	276
Συνολικό κόστος αναγνωρισθέν στην κατάσταση αποτελεσμάτων	17	33	17	33
Συνολικό έσοδο αναγνωρισθέν στην κατάσταση αποτελεσμάτων λόγω αλλαγής λογιστικής πολιτικής	(137)	-	(137)	-
Συνολικό κόστος αναγνωρισθέν στην κατάσταση συνολικών εσόδων	3	14	3	14
Συνολικό έσοδο αναγνωρισθέν στην κατάσταση συνολικών εσόδων	(57)	-	(57)	-
Καθαρή υποχρέωση την 31 Δεκεμβρίου	149	323	149	323

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

Έξοδα προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	Όμιλος		Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
Κόστος υπηρεσίας	16	30	16	30
Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος στην καθαρή υποχρέωση καθορισμένων παροχών	1	3	1	3
Ποσό αναγνωρισμένο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	17	33	17	33

Προσαρμογές στην καθαρή υποχρέωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
Υποχρέωση (κέρδος) / ζημιά από αλλαγή των υποθέσεων	(48)	26	(48)	26
Υποχρέωση (κέρδος) / ζημιά από εμπειρικές προσαρμογές	(6)	(12)	(6)	(12)
Ποσό αναγνωρισμένο στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα	(54)	14	(54)	14

Κίνηση υποχρέωσης προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	Όμιλος		Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	323	276	323	276
Κόστος υπηρεσίας	16	30	16	30
Χρηματοοικονομικό κόστος	1	3	1	3
Συνολικό έσοδο αναγνωρισθέν στην κατάσταση συνολικών εσόδων	(137)	-	(137)	-
<i>Προσαρμογές (κέρδη) / ζημιές:</i>				
Ζημιές / (κέρδη) από μεταβολές χρηματοοικονομικών παραδοχών	(48)	26	(48)	26
Ζημιές / (κέρδη) από μεταβολές εμπειρικών παραδοχών	(6)	(12)	(6)	(12)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	149	323	149	323

Μέσες σταθμισμένες αναλογιστικές παραδοχές στο τέλος της χρήσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,75%	0,60%	0,75%	0,60%
Πληθωρισμός	1,80%	1,50%	1,80%	1,50%
Ρυθμός μεταβολής αποδοχών	1,80%	1,50%	1,80%	1,50%

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την ανάλυση ευαισθησίας για σημαντικές αναλογιστικές παραδοχές, ήτοι το προεξοφλητικό επιτόκιο και τον ρυθμό αύξησης αποδοχών, παραθέτοντας πώς η υποχρέωση καθορισμένων παροχών θα επηρεαζόταν από τις μεταβολές στη σχετική αναλογιστική παραδοχή και οι οποίες θα ήταν πιθανές κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Ανάλυση ευαισθησίας σημαντικών αναλογιστικών παραδοχών – Όμιλος και Εταιρεία

Αναλογιστική παραδοχή	Μεταβολή στην παραδοχή	31.12.2021	
		Αύξηση / (μείωση) στην υποχρέωση καθορισμένων παροχών	
Προεξοφλητικό επιτόκιο	Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης	(2)%	
	Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης	2%	
Πληθωρισμός	Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης	1%	
	Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης	(1)%	
Ρυθμός μεταβολής αποδοχών	Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης	1%	
	Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης	(1)%	

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Προμηθευτές	26.224	6.711	4.987	4.747
Φόροι – Τέλη	8.086	7.991	3.727	4.195
Έσοδα επομένων χρήσεων	5.018	4.394	2.212	2.418
Υποχρεώσεις μίσθωσης	92	90	61	76
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	10.473	5.547	5.555	4.538
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 35)	5.489	4.772	5.366	3.927
Σύνολο	55.382	29.505	21.908	19.901

Η αύξηση των προμηθευτών του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2021 σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2020, οφείλεται κυρίως στο υπολειπόμενο τίμημα ποσού €11.400 για την απόκτηση του ακινήτου από την εταιρεία Picasso Fund την 25 Φεβρουαρίου 2021 (Σημείωση 6) και στις υποχρεώσεις των εταιρειών CI Global και Panterra που απέκτησε ο Όμιλος εντός της χρήσης 2021 (Σημείωση 8) ποσού €7.456 την 31 Δεκεμβρίου 2021. Σημειώνεται ότι το ποσό των €11.400 καταβλήθηκε μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2021.

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

Τα έσοδα επομένων χρήσεων του Ομίλου αφορούν σε μη δεδουλευμένα έσοδα περιόδου μεταγενέστερης από την 31 Δεκεμβρίου 2021, βάσει σχετικών συμβάσεων μίσθωσης.

Οι Φόροι – Τέλη αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Χαρτόσημο μισθωμάτων	2.108	2.327	2.108	2.327
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	53	58	-	-
Φόρος ακινήτων εξωτερικού	3.590	3.183	-	-
Λοιπά	2.335	2.423	1.619	1.868
Σύνολο	8.086	7.991	3.727	4.195

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους

Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	Όμιλος	
	31.12.2021	31.12.2020
Επενδύσεις σε ακίνητα	14.099	13.349
Σύνολο	14.099	13.349

(Έσοδα) / Δαπάνες από αναβαλλόμενους φόρους	Όμιλος	
	31.12.2021	31.12.2020
Φορολογικές ζημιές	(19)	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	737	(154)
Σύνολο	718	(154)

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

Κίνηση υποχρεώσεων από αναβαλλόμενους φόρους:	Όμιλος		
	Επενδύσεις σε ακίνητα	Λοιπά	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	16.782	11.810	28.592
Έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	(3.271)	(2.047)	(5.318)
Συμψηφισμός με απαίτηση από αναβαλλόμενους φόρους	-	(167)	(167)
Μεταφορά σε υποχρεώσεις σχετιζόμενες με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 16)	(162)	(9.596)	(9.758)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	13.349	-	13.349
Έσοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	718	-	718
Συμψηφισμός με απαίτηση από αναβαλλόμενους φόρους	32	-	32
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	14.099	-	14.099

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

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L., Prodea Immobiliare S.r.L., Egnatia Properties S.A., CYREIT AIF Variable Investment Company Plc, Quadratrix Ltd., Lasmane Properties Ltd., PNG Properties EAD, I&B Real Estate EAD και Aphrodite Springs Public Limited φορολογούνται στο εισόδημά τους (Σημείωση 32), οπότε ενδέχεται να προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως να δημιουργούνται αντίστοιχα φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Μερίσματα ανά Μετοχή

Την 7 Δεκεμβρίου 2021 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή συνολικού ποσού €28.104 (ήτοι 0,11 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως προσωρινό μέρισμα στους μετόχους για τη χρήση 2021.

Την 8 Ιουνίου 2021 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €89.934 (ήτοι 0,352 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2020. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €35.769 (ήτοι 0,14 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 30 Νοεμβρίου 2020 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανέρχεται σε €54.165 (ήτοι €0,212 ανά μετοχή – ποσό σε €).

Την 13 Απριλίου 2020 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού ύψους €156.618 (ήτοι €0,613 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2019. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €81.247 (ήτοι 0,318 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 16 Δεκεμβρίου 2019 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανερχόταν σε €75.371 (ήτοι €0,295 ανά μετοχή – ποσό σε €).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Κύκλος Εργασιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2021	31.12.2020	Από 01.01. έως 31.12.2021	31.12.2020
Έσοδα από μισθώματα	132.070	133.897	93.319	102.334
Αποζημίωση λόγω πρόωρης λήξης μίσθωσης	890	-	40	-
Λοιπά	1.244	-	1.175	-
Σύνολο	134.204	133.897	94.534	102.334

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

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Η κατηγορία «Λοιπά» αφορά στην αποζημίωση από την ελληνική κυβέρνηση προς τα νομικά πρόσωπα-εκμισθωτές του 60% του μηνιαίου μισθώματος για τους μήνες Ιανουάριο έως και Ιούλιο 2021, λόγω της υποχρεωτικής μείωσης 100% επί του μηνιαίου μισθώματος για τις επιχειρήσεις που παρέμειναν κλειστές με κρατική εντολή εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Έως 1 έτος	120.490	119.295	90.784	92.460
Από 1 έως 5 έτη	394.924	408.854	324.013	340.408
Πάνω από 5 έτη	848.465	980.709	820.882	914.525
Σύνολο	1.363.879	1.508.858	1.235.679	1.347.393

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας

Την 31 Δεκεμβρίου 2021 οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας ανέρχονται σε ποσό €10.087 και €6.821 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2020: €9.915 και €7.719, αντίστοιχα) και περιλαμβάνουν ΕΝΦΙΑ ύψους €6.878 και €6.645 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2020: €7.505 και €7.344 αντίστοιχα). Η μείωση του ΕΝΦΙΑ οφείλεται κυρίως στα ακίνητα που πωλήθηκαν τον Δεκέμβριο του 2020 δεδομένου ότι ο φόρος αυτός υπολογίζεται για τα ακίνητα που κατέχει κάθε νομικό πρόσωπο την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τα κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Έξοδα εκτιμήσεων	1.044	1.108	976	1.031
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	2.242	753	1.334	459
Συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με τη λειτουργία του χαρτοφυλακίου ακινήτων	6.748	4.028	5.240	2.102
Έξοδα ασφάλισης	1.017	889	516	516
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών	2.376	539	480	167
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	868	453	13	7
Μεσιτικά έξοδα	421	22	144	18
Λοιπά	209	198	-	-
Σύνολο	14.925	7.990	8.703	4.300

Η αύξηση των εξόδων δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων και των εξόδων για συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με τη λειτουργία του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 σε σύγκριση με τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 οφείλεται στην αυξημένη επενδυτική δραστηριότητα κατά τη διάρκεια της χρήσης 2021.

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα που πραγματοποιήθηκαν σε μισθωμένα και μη μισθωμένα ακίνητα ήταν τα εξής:

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Μισθωμένα ακίνητα	10.863	6.583	5.699	3.125
Μη-μισθωμένα ακίνητα	4.062	1.407	3.004	1.175
Σύνολο	14.925	7.990	8.703	4.300

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Μισθοί, αποδοχές και επιδόματα προσωπικού	4.595	4.341	4.415	4.214
Εργοδοτικές εισφορές	599	634	595	630
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό – Δ.Σ.	2.579	6.753	2.579	6.753
Λοιπά Έξοδα	24	165	24	165
Σύνολο	7.797	11.893	7.613	11.762

Την 8 Ιουνίου 2021 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε την διανομή συνολικού ποσού €4.039 στο προσωπικό και σε μέλη του Διοικητικού της Εταιρείας από τα κέρδη της χρήσης 2020, εκ των οποίων ποσό €1.984 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 ενώ ποσό €2.055 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού» της Κατάστασης αποτελεσμάτων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020.

Την 13 Απριλίου 2020 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε την διανομή συνολικού ποσού €6.158 στο προσωπικό και σε μέλη του Διοικητικού της Εταιρείας από τα κέρδη της χρήσης 2019.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: Λοιπά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Αμοιβές τρίτων	6.579	5.792	2.589	3.921
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	670	620	680	620
Φόροι – τέλη	1.807	1.818	1.257	1.582
Λοιπά	1.000	740	871	728
Σύνολο	10.056	8.970	5.397	6.851

Η αύξηση των αμοιβών τρίτων του Ομίλου τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 σε σύγκριση με τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 προήλθε από τις νέες εταιρείες του Ομίλου Picasso Lux και CI Global (31 Δεκεμβρίου 2021: €2.375) η οποία αντισταθμίστηκε εν μέρει από τη μείωση των εξόδων για αμοιβές τρίτων της Εταιρείας.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 31: Χρηματοοικονομικά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Τόκοι	29.257	26.477	23.485	21.791
Χρηματοδοτικά και τραπεζικά έξοδα	5.242	3.462	4.600	3.180
Συναλλαγματικές διαφορές	120	118	3	1
Λοιπά χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα	4.039	1.385	4.143	1.280
Σύνολο	38.658	31.442	32.231	26.252

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 32: Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	2.090	2.048	1.993	1.999
Λοιποί φόροι	414	366	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 24)	718	(154)	-	-
Σύνολο	3.222	2.260	1.993	1.999

Ως Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία, φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της (σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του ν. 4389/2016 θεσπίστηκε κατώτατο όριο φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων (ήτοι 0,75% σε ετήσια βάση)). Σημειώνεται ότι το άρθρο 53 του ν. 4646/2019 κατήργησε το κατώτατο όριο του οφειλόμενου φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων. Η Καρόλου Τουριστική Α.Ε., η Ήρινα Κτηματική Α.Ε., η Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε, η ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε., η ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε., η New Metal Μ.Α.Ε., Panterra Α.Ε. και η ΙΛΙΔΑ OFFICE S.M.S.A, θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα, έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L. και Prodea Immobiliare S.r.L. στην Ιταλία, Egnatia Properties S.A. στη Ρουμανία, Quadratrix Ltd., Lasmane Properties Ltd., Aphrodite Springs Public Limited και CYREIT AIF Variable Investment Company Plc στην Κύπρο, PNG Properties EAD και I&B Real Estate EAD στη Βουλγαρία, φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 27,9% στην Ιταλία, 16,0% στη Ρουμανία, 12,5% στην Κύπρο και 10,0% στη Βουλγαρία, αντίστοιχα. Οι Picasso Lux και CI Global, με έδρα το Λουξεμβούργο, και οι έμμεσες θυγατρικές της Εταιρείας, Picasso Fund και Tarnos Fund, με έδρα την Ιταλία, δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος. Επίσης, η έμμεση θυγατρική της Εταιρείας, Euclide S.r.l, με έδρα την Ιταλία, φορολογείται στο εισόδημα της, βάσει φορολογικού συντελεστή 27,9%. Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020, αντίστοιχα, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εισοδήματος εξωτερικού.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 33: Κέρδη ανά Μετοχή

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

	Όμιλος	
	2021	2020
Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου		
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	170.923	62.767
Κέρδη / (Ζημίες) από διακοπείσες δραστηριότητες	6.965	(5.189)
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες	177.888	57.578
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	255.495	255.495
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	0,67	0,25
Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – Βασικά και προσαρμοσμένα από διακοπείσες δραστηριότητες	0,03	(0,02)
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες	0,70	0,23

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

Τα προσαρμοσμένα Κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά Κέρδη ανά μετοχή για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, διότι δεν υπήρχαν δυνητικές κοινές μετοχές οι οποίες θα επέφεραν απομείωση των κερδών ανά μετοχή.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 34: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Φορολογικές Υποχρεώσεις

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά για ορισμένες χρήσεις και επομένως, οι φορολογικές υποχρεώσεις τους για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανό να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ο Όμιλος κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020 δεν έχει διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις. Εκτιμάται ότι, τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας.

Οι χρήσεις 2011 - 2014 της απορροφηθείσας από την Εταιρεία με την αυτή επωνυμία, Εθνική Παναγία ΑΕΕΑΠ έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκαν χωρίς επιφυλάξεις. Ειδικά για τη χρήση 2012, σημειώνεται ότι εντός του 2018 ολοκληρώθηκε και από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές σχετικός φορολογικός έλεγχος και δεν προέκυψαν ευρήματα και συνεπώς ούτε πρόσθετοι φόροι.

Οι χρήσεις 2013 – 2020 της Εταιρείας έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις.

Δεν έχει κοινοποιηθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οποιαδήποτε εντολή ελέγχου για την απορροφηθείσα από την Εταιρεία ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. για τις χρήσεις 2010, 2011 και 2012. Ως εκ τούτου το δικαίωμα του Δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου μέχρι και τη χρήση 2012 έχει παραγραφεί την 31 Δεκεμβρίου 2018. Περαιτέρω η χρήση 2013 θεωρείται φορολογικά περαιωμένη, σύμφωνα με την απόφαση 320/2020 του Συμβουλίου της Επικρατείας. Οι χρήσεις 2014 και 2015 της απορροφηθείσας από την Εταιρεία ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκαν χωρίς επιφυλάξεις.

Το δικαίωμα του δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου μέχρι και τη χρήση 2015 έχει παραγραφεί την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Για τα φορολογικά έτη 2016 και επόμενα, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας για τη χρήση 2021 δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Την 31 Δεκεμβρίου 2021 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €12.211 (μη συμπ. ΦΠΑ). Επιπλέον, την 31 Δεκεμβρίου 2021 στον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων ποσού €1.980 (μη συμπ. ΦΠΑ). Τέλος την 31 Δεκεμβρίου 2021 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την ανάπτυξη του οικοπέδου της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited ποσού €4.330 (μη συμπ. ΦΠΑ).

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

Εκκρεμείς Δικαστικές Υποθέσεις

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31 Δεκεμβρίου 2021 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική κατάστασή του.

Δανειακές υποχρεώσεις

Στο πλαίσιο της σύναψης της Εταιρείας με την Eurobank A.E. σύμβασης πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό, η Εταιρεία παρείχε ειδική και ανέκκλητη πληρεξουσιότητα, εντολή και δικαίωμα σε δικηγόρους ενεργούντες για την Eurobank A.E. ώστε αυτοί να δύνανται να παρίστανται και να εκπροσωπούν την Εταιρεία ενώπιον παντός αρμόδιου δικαστηρίου προς το σκοπό εγγραφής συναινετικής προσημείωσης υποθήκης σε δέκα (10) ακίνητα της Εταιρείας στην Ελλάδα, υπέρ της Eurobank A.E. για ποσό €30.000. Η ισχύς του πληρεξουσίου λήγει αυτόματα, είτε με την πλήρη και ολοκληρωτική εξόφληση του συνόλου των υποχρεώσεων της Εταιρείας υπό την σύμβαση πίστωσης.

Εγγυήσεις

Στο πλαίσιο της από 31 Ιανουαρίου 2018 δανειακής σύμβασης που υπεγράφη μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας Quadratix Ltd και της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. (Σημείωση 21), η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

Σε εξασφάλιση του πιστούμενου τιμήματος από την απόκτηση ακινήτου από το Picasso Fund το Picasso Fund προσκόμισε στον πωλητή ανέκκλητη εγγυητική επιστολή από την τράπεζα Intesa Sanpaolo S.p.A. και η Εταιρεία ανέλαβε την υποχρέωση, να αποζημιώσει την εκδότρια τράπεζα, για κάθε ποσό που θα υποχρεωθεί αυτή να καταβάλλει στον πωλητή του ακινήτου, σε περίπτωση κατάρπτωσης της εγγυητικής επιστολής (Σημείωση 6).

Η Εταιρεία, επίσης, έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακή σύμβαση αλληλόχρεου λογαριασμού της Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων.

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 35: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2021:

	% συμμετοχής
• Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.:	63,39%
• Invel Real Estate BV	29,81%
• CL Hermes Opportunities L.P.	2,85%
• Ανθός Properties A.K.E. (θυγατρική της Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.)	2,10%
• Λοιποί μέτοχοι:	1,85%

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

Κανένα φυσικό πρόσωπο δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 10% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Σύμφωνα με την από 23.05.2019 TR1 γνωστοποίηση του νόμου 3556/2007 που υπεβλήθη στην Εταιρεία, η εταιρεία Castl lake Opportunities Partners LLC είναι ο απώτερος μέτοχος της Εταιρείας με ποσοστό 98,15%. Η Castl lake Opportunities Partners LLC δεν ελέγχεται από άλλο νομικό ή φυσικό πρόσωπο.

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

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνηθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους. Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

i. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Ανθός Properties A.K.E.	3	2	3	2
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	3	2	3	2
Σύνολο	6	4	6	4

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
MHV (Κοινοπραξία)	11.250	-	11.250	-
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	11.362	-
Aphrodite Springs Public Limited, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	4.958	-
Σύνολο	11.250	-	27.570	-

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	10.966
Aphrodite Hills Resort Limited, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	20.040
Σύνολο	-	-	-	31.006

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Λοιπές υποχρεώσεις				
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	582	2.151	390	931
Μέτοχοι Εταιρείας	1	-	1	-
Raphila Investments Limited, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	100	-
Ουρανία Επενδυτική (Κοινοπραξία)	420	-	420	-
MHV (Κοινοπραξία)	87	-	56	-
Σύνολο	1.090	2.151	967	931

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Δανειακές υποχρεώσεις				
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	-	1.264	-	-
Σύνολο	-	1.264	-	-

ii. Έσοδα από μισθώματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2021	31.12.2020	Από 01.01. έως 31.12.2021	31.12.2020
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε., Ήρινα				
Κτηματική Α.Ε., ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε. και ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε., θυγατρικές της Εταιρείας	-	-	3	2
Ανθός Properties A.K.E.	3	3	3	3
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	4	3	4	3
Σύνολο	7	6	10	8

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

iii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2021	31.12.2020	Από 01.01. έως 31.12.2021	31.12.2020
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	4.803	3.797	3.396	1.864
Σύνολο	4.803	3.797	3.396	1.864

iv. Λοιπά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2021	31.12.2020	Από 01.01. έως 31.12.2021	31.12.2020
Ήρινα, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	788	850
CYREIT AIF Variable Investment Company Plc, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	3.264	3.529
I&B Real Estate EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	2.500	2.000
Quadratrix Ltd., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	400
ΉΛΔΗΜ, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	210	-
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	5.600
Σύνολο	-	-	6.762	12.379

v. Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2021	31.12.2020	Από 01.01. έως 31.12.2021	31.12.2020
The Aphrodite Tennis and Spa Limited, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	10	-
Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.	200	400	200	400
Aphrodite Hills Resort (Κοινοπραξία)	21	-	-	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	293	350	-	-
Σύνολο	514	750	210	400

vi. Έσοδα από τόκους

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2021	31.12.2020	Από 01.01. έως 31.12.2021	31.12.2020
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	395	396
Aphrodite Hills Resort (Κοινοπραξία)	368	-	1.309	1.763
Σύνολο	368	-	1.704	2.159

vii. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2021	31.12.2020	Από 01.01. έως 31.12.2021	31.12.2020
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	73	111	-	-
Σύνολο	73	111	-	-

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

viii. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	1.305	709	1.299	703
Λοιπές υποχρεώσεις προς μέλη Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατα στελέχη	3.098	2.785	3.098	2.285
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	25	22	25	22
Σύνολο	4.428	3.516	4.422	3.010

ix. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2021	Από 01.01. έως 31.12.2020	Από 01.01. έως 31.12.2021	Από 01.01. έως 31.12.2020
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	4.968	9.259	4.393	8.499
Σύνολο	4.968	9.259	4.393	8.499

x. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Στο πλαίσιο της από 31 Ιανουαρίου 2018 δανειακής σύμβασης που υπεγράφη μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας Quadratix Ltd και της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. (Σημείωση 21), η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

Σε εξασφάλιση του πιστούμενου τιμήματος από την απόκτηση ακινήτου από το Picasso Fund το Picasso Fund προσκόμισε στον πωλητή ανέκκλητη εγγυητική επιστολή από την τράπεζα Intesa Sanpaolo S.p.A. και η Εταιρεία ανέλαβε την υποχρέωση, να αποζημιώσει την εκδότρια τράπεζα, για κάθε ποσό που θα υποχρεωθεί αυτή να καταβάλλει στον πωλητή του ακινήτου, σε περίπτωση κατάρπτωσης της εγγυητικής επιστολής (Σημείωση 6).

Η Εταιρεία, επίσης, έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακή σύμβαση αλληλόχρεου λογαριασμού της Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων.

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €2.400 και μέχρι του ποσού των €875 για υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακές συμβάσεις αλληλόχρεου λογαριασμού της PIRAEUS TOWER A.E. και της RINASCITA A.E., αντίστοιχα, εταιρείες οι οποίες αποτελούν συμμετοχές σε κοινοπραξίες.

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

xi. Μέρισμα από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης

Κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 η εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited έλαβε ποσό €95 ως μέρισμα από την εταιρεία Aphrodite Hills Pantoroleion Ltd. στην οποία συμμετέχει με ποσοστό 45% (31 Δεκεμβρίου 2020: €13).

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

xii. Σύμβαση αγοραπωλησίας

Η εταιρεία Panphila Investments Limited την 28 Δεκεμβρίου 2021 σύναψε σύμβαση αγοραπωλησίας, με την εταιρεία «The Cyprus Tourism Development Company Ltd», 100% θυγατρική της MHV, και τέσσερα φυσικά πρόσωπα για την απόκτηση ενός υπό ανάπτυξη πύργου γραφείων, 17 ορόφων, με υπόγειο πάρκινγκ δύο (2) επιπέδων, συνολικής μικτής επιφάνειας 26,4 χιλ. τ.μ. Μετά την αποπεράτωση του πύργου γραφείων και την παράδοσή του στην Panphila θα εκδοθεί επ' ονόματί της ο σχετικός τίτλος κυριότητας. Το τίμημα θα καθοριστεί με βάση τα οριζόμενα στη σύμβαση αγοραπωλησίας και θα καταβληθεί σταδιακά εφόσον πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 36: Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Το ελεγκτικό γραφείο ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε. ήταν ο νόμιμος ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής λογιστής για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 ενώ για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 ο νόμιμος ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής λογιστής ήταν το ελεγκτικό γραφείο ΠράξιγουτερχαουςΚούπερς.

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται οι συνολικές αμοιβές για τις ελεγκτικές και λοιπές επαγγελματικές υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στον Όμιλο από το δίκτυο της γραφείο ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε. και ΠράξιγουτερχαουςΚούπερς για τις χρήσεις 2021 και 2020 αντίστοιχα.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2021	31.12.2020	Από 01.01. έως 31.12.2021	31.12.2020
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	403	371	196	102
Αμοιβές για την έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης	47	33	15	15
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	70	114	55	32
Σύνολο	520	518	266	149

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 37: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Την 13 Ιανουαρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση πέντε όμορων οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 10,4 χιλ. τ.μ. στο Μαρούσι, Αττική. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €13.767 και η εύλογη αξία τους, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €15.007. Ο σκοπός της απόκτησης είναι η ανάπτυξη, μετά την κατεδάφιση του υφιστάμενου κτηρίου και η εκμετάλλευση σύγχρονου συγκροτήματος γραφείων με κατ' ελάχιστον περιβαλλοντική πιστοποίηση LEED Gold, το οποίο θα αποτελείται από δύο αυτόνομα και λειτουργικά ανεξάρτητα κτήρια συνολικής επιφάνειας άνω των 17 χιλ. τ.μ..

Την 11 Φεβρουαρίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε στην ολική αποπληρωμή του από 18.04.2019 Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Κύπρου ποσού €27.600 που απεικονιζόταν στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Την 21 Φεβρουαρίου 2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της στην Ελλάδα. Το τίμημα για την πώληση ανήλθε σε €420 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €304.

Την 11 Μαρτίου 2022 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση της κυριότητας του κτηρίου γραφείων «ILIDA BUSINESS CENTER» στην εταιρεία ILIDA OFFICE S.M.S.A. με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου απόκτησης (Σημείωση 8).

Πληροφορίες για τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία και την ενεργειακή κρίση παρατίθενται στη Σημείωση 2.3.

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

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 20.07.2021 μέχρι την 31.12.2021

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής το «Χ.Α.»), την απόφαση υπ' αριθ. 25/17.07.2008 του Δ.Σ. του Χ.Α. και την υπ' αριθ. απόφαση 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (εφεξής η «Ε.Κ.»), γνωστοποιείται ότι, από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου (εφεξής «"Πράσινου" Κοινού Ομολογιακού Δανείου» ή «ΚΟΔ») ποσού Τριακοσίων Εκατομμυρίων ευρώ (€300.000.000) με την έκδοση 300.000 κοινών ανώνυμων ομολογιών με τιμή διάθεσης €1.000 έκαστη, που πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με την από 02.07.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής η «Εταιρεία») και την από 09.07.2021 απόφαση έγκρισης του περιεχομένου του Ενημερωτικού Δελτίου από την Ε.Κ., αντλήθηκε συνολικά καθαρό ποσό ευρώ Τριακοσίων Εκατομμυρίων (€300.000.000). Τα έξοδα της έκδοσης, ανερχόμενα σε €8.173.098,93 καλύφθηκαν εξ' ολοκλήρου από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την παραπάνω έκδοση της Εταιρείας. Η έκδοση του "Πράσινου" Κοινού Ομολογιακού Δανείου καλύφθηκε πλήρως και η καταβολή των αντληθέντων κεφαλαίων έγινε στις 20.07.2021. Οι εκδοθείσες 300 χιλιάδες κοινές ανώνυμες ομολογίες εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών στις 21.07.2021.

Η Εταιρεία έχει συντάξει και υιοθετήσει το από 29.06.2021 Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου («Green Bond Framework») για την έκδοση των πράσινων ομολόγων της, συμπεριλαμβανομένου και του εν λόγω ΚΟΔ, σύμφωνα με τα Green Bond Principles (GBP) (June 2018), του οργανισμού International Capital Market Association (ICMA). Το πλήρες κείμενο του Green Bond Framework είναι αναρτημένο στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, στην ηλεκτρονική διεύθυνση: <https://prodea.gr/cms/uploads/2021/07/PRODEA-Green-Bond-Framework.pdf>.

Τα καθαρά έσοδα του ΚΟΔ τηρούνται σε ξεχωριστό λογαριασμό και κατανέμονται στα επιλέξιμα πράσινα έργα και παρακολουθούνται στο πλαίσιο του Μητρώου Πράσινου Ομολόγου και υπό την εποπτεία της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι η χρήση των καθαρών εσόδων αφορά στη χρηματοδότηση ή στην αναχρηματοδότηση, επιλέξιμων πράσινων έργων σε συμφωνία με το Ενημερωτικό Δελτίο για τη Δημόσια Προσφορά Ομολογιών, το Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας και του πλαισίου που έχει θέσει το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, ως εκάστοτε ισχύει.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια καθώς και η έως την 31.12.2021 διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων ανά κατηγορία χρήσης/επένδυσης:

Πίνακας Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση του "Πράσινου" Κοινού Ομολογιακού Δανείου €300 εκατ.

Ποσά σε χιλιάδες ευρώ

Α/Α	Σκοπός Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων	Καθαρά αντληθέντα κεφάλαια	Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν	Υπόλοιπο προς Χρήση
			20.07 – 31.12.2021	
1	Αποπληρωμή Ομολογιακού Δανείου αναφορικά με το πράσινο κτριο γραφείων ΚΑΡΕΛΑ στην Παιανία.		55.977	
2	Πράσινες Επενδύσεις ^ι		46.476	
	Σύνολο	291.827	102.453	189.374

Ως προς το Α/Α 1 του πίνακα σημειώνεται ότι η ολική αποπληρωμή του Ομολογιακού Δανείου πραγματοποιήθηκε την 30.07.2021, εντός των 30 ημερών από την Ημερομηνία Εκδόσεως του ΚΟΔ, βάσει του Ενημερωτικού Δελτίου.

Διευκρινίζεται ότι τα προσωρινώς αδιάθετα κεφάλαια είναι κατατεθειμένα σε έντοκους τραπεζικούς λογαριασμούς της Εταιρίας ή/και προθεσμιακές καταθέσεις.

Αθήνα, 21 Μαρτίου 2022

Ο Αντιπρόεδρος Β΄ του Δ.Σ.
και Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &
Εργασιών

Ο Λογιστής Α΄ Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

ⁱ Πράσινες Επενδύσεις: σημαίνει και περιλαμβάνει κάθε επένδυση της Εταιρείας ή/και του Ομίλου αναφορικά με την απόκτηση, διαχείριση και εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας ή/και συμμετοχών (σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 22 του Νόμου 2778/1999 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, ως εκάστοτε ισχύει) συμπεριλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που τυχόν υφίστανται και συνδέονται αποκλειστικά με τις Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσής τους, η οποία πραγματοποιείται στο πλαίσιο του Green Bond Framework, όπως οι επενδύσεις αυτές κατηγοριοποιούνται περαιτέρω στο Παράρτημα Β - Κατηγορίες Πράσινων Επενδύσεων του Προγράμματος ΚΟΔ.



Building a better
working world

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

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

Έκθεση Ευρημάτων από τη Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών»

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

Διενεργήσαμε τις διαδικασίες που συμφωνήθηκαν με την από 15/03/2022 επιστολή ανάθεσης έργου, όπως απαριθμούνται κατωτέρω, επί της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών (εφεξής η «Έκθεση»). Η διοίκηση της Εταιρείας Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής η «Εταιρεία»), έχει την ευθύνη για τη σύνταξη της Έκθεσης αυτής σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/754/14.04.2016 και την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής «Αποφάσεις»).

Διενεργήσαμε την εργασία αυτή σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε «Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Διαδικασίες που διενεργήθηκαν

Συγκεκριμένα οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:

- 1) Συγκρίναμε εάν το περιεχόμενο της Έκθεσης είναι σύμφωνο με τις ανωτέρω Αποφάσεις.
- 2) Συγκρίναμε τη συνέπεια του περιεχομένου της Έκθεσης με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 09/07/2021, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.
- 3) Συγκρίναμε το ποσό της έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου που αναφέρεται στην Έκθεση εάν συμφωνεί με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από 2 Ιουλίου 2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο (γ) το ποσό που έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 5013065603503 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Πειραιώς.
- 4) Συμφωνήσαμε την διάθεση των αντληθέντων ποσών από την έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου όπως αυτές αναφέρονται στην στήλη “Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν περίοδο 20.07-31.12.2021” της Έκθεσης σε χρήσεις που προκύπτουν από τα πρακτικά και τις αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας, και εντός του καθορισμένου χρονοδιαγράμματος, με βάση τα οριζόμενα στην παράγραφο 4.1.2 «Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων» του Ενημερωτικού Δελτίου και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.



**Building a better
working world**

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

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

Ευρήματα

Από τη διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών διαπιστώσαμε τα εξής:

- 1) Διαπιστώσαμε ότι το περιεχόμενο της Έκθεσης είναι σύμφωνο με τις ανωτέρω Αποφάσεις.
- 2) Επιβεβαιώσαμε τη συνέπεια του περιεχομένου της Έκθεσης με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 09/07/2021, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.
- 3) Συμφωνήσαμε το ποσό της της έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου που αναφέρεται στην Έκθεση με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από 2 Ιουλίου 2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου των μετόχων της Εταιρείας (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο (γ) το ποσό που έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 5013065603503 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Πειραιώς.
- 4) Τα αντληθέντα ποσά από την έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου όπως αυτά αναφέρονται στην στήλη “Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν περίοδο 20.07-31.12.2021” της Έκθεσης, έχουν διατεθεί στις χρήσεις που προβλέπονται από τα πρακτικά και τις αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας, και εντός του καθορισμένου χρονοδιαγράμματος, με βάση τα οριζόμενα στην παράγραφο 4.1.2 «Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων» του Ενημερωτικού Δελτίου και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

Δεδομένου ότι η διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω.

Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή αν είχαμε διενεργήσει έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα, τα οποία θα σας γνωστοποιούσαμε.



**Building a better
working world**

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

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

Περιορισμός Χρήσης

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεων της προς το ισχύον Κανονιστικό Πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό, αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις ατομικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις που θα συντάξει η Εταιρεία για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, για την οποία θα εκδώσουμε ξεχωριστή έκθεση ελέγχου.

Αθήνα, 21 Μαρτίου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδαμιανού
ΑΜ ΣΟΕΛ: 61391
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8B
151 25 ΜΑΡΟΥΣΙ
ΕΛΛΑΔΑ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107