



**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ
"INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.Π."**

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ
31/12/2021**

Απρίλιος 2022

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Σελίδα
Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση που έληξε την 31 ^η Δεκεμβρίου 2021	4
Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης	18
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	61
Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021	
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	72
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	73
Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	74
Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	75
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών	76
Σημειώσεις επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	
1.Γενικές πληροφορίες	77
2.Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών	77
3.Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου	94
4.Λειτουργικοί Τομείς	100
5.Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	100
6.Επενδύσεις σε ακίνητα	102
7.Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες	105
8.Ενσώματες ακινητοποιήσεις	106
9.Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	108
10.Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	109
11.Μετοχικό Κεφάλαιο	109
12.Δανειακές Υποχρεώσεις	110
13.Εγγυήσεις	112
14.Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	112
15.Έσοδα από μισθώματα	112
16.Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	113
17.Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	114
18.Λοιπά έσοδα και έξοδα	114
19.Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	115
20.Φόροι	115
21.Διανομή κερδών	116
22.Κέρδη ανά μετοχή	116
23.Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	116
24.Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	118
25.Μεταγενέστερα Γεγονότα	119

**Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου
(σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν.3556/2007)**

Δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, οι ετήσιες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021, καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων, τα Ίδια Κεφάλαια και τα Συνολικά Εισοδήματα της «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.**» και των δύο θυγατρικών εταιρειών που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων και των τριών εταιρειών ως σύνολο.

Επίσης, δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας και των δύο θυγατρικών εταιρειών που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων και των τριών εταιρειών ως σύνολο, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Αθήνα, 29 Απριλίου 2022

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος

Η Αντιπρόεδρος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

**Αριστείδης Χαλικιάς
ΑΔΤ ΑΕ 783893**

**Παναγιώτα Χαλικιά
ΑΔΤ ΑΕ 783894**

**Ευάγγελος Ι. Κοντός
ΑΔΤ ΑΝ 087157**

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «Intercontinental International Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021

Κυρίες και κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Ν.3556/2007 και του Ν. 4548/2018, σας παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Intercontinental International ΑΕΕΑΠ («Εταιρεία» ή/και «Όμιλος») για τη χρήση 2021. Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τις πληροφορίες των άρθρων 150 και 153 του Ν. 4548/2018, των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και τη δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

Χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου

Ο Όμιλος, παρά τη συνέχιση της πανδημίας COVID-19, για δεύτερο έτος, προέβη σε δυο σημαντικές νέες επενδύσεις ακινήτων, συνολικής αξίας € 20,67 εκ. Συνολικά, την 31.12.2021, ο Όμιλος διέθετε 34 ακίνητα από τα οποία 32 είναι επενδυτικά, ενώ δύο ιδιοχρησιμοποιούνται.

Οι εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, όπως υπολογίστηκαν από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, ανέρχονται στα τα **€ 111,4 εκ.** (31 Δεκεμβρίου 2020: € 92,3 εκ.), ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε **€ 101,2 εκ.** (31 Δεκεμβρίου 2020: € 82,2 εκ.). Δηλαδή σε αύξηση της τάξεως του 20,7% σε επίπεδο Ομίλου και σε αύξηση 23,11% σε επίπεδο Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων και των σχετικών μειώσεων από αναπροσαρμογές στις εύλογες αξίες, στο σύνολο του χαρτοφυλακίου των ακινήτων. Ο Όμιλος προέβη σε εκτίμηση της εύλογης αξίας και των 2 ακινήτων που ιδιοχρησιμοποιούνται, η οποία την 31.12.2021 ανέρχεται σε **€ 2,66 εκ** (31 Δεκεμβρίου 2020: € 2,72 εκ.). Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η μείωση στις εύλογες αξίες των ακινήτων οφείλεται κυρίως στην αύξηση των συντελεστών προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών των ακινήτων για τον υπολογισμό της καθαρής παρούσας αξίας, η οποία κρίθηκε αναγκαία για να αντισταθμίσει τον υψηλό δείκτη ανάκαμψης της οικονομίας για το 2021 και 2022, και όχι λόγω μείωσης των συμβατικά συμφωνημένων μισθωμάτων ή/και λόγω αύξησης των εκτιμώμενων αποδόσεων των ακινήτων στα επόμενα έτη.

Τα έσοδα από μισθώματα σε επίπεδο Ομίλου κατέγραψαν μείωση (€ 606 χιλ., -7,43%) σε σχέση με την προηγούμενη χρήση. Η εν λόγω μείωση οφείλεται εξολοκλήρου σε αναπροσαρμογή αναγνωρισμένων μισθωμάτων κατ' εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, δηλαδή αφορά στη σταθερή μέθοδο αναγνώρισης του εισοδήματος από μισθώματα (straight line method) και δεν αποτελεί μέγεθος ταμειακής ροής.

Τα δε λειτουργικά κέρδη μειώθηκαν κατά € 1,46 εκ. (25,01%), λόγω της αρνητικής προσαρμογής στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων ύψους € 1,57 εκ. σε σχέση με την αρνητική αναπροσαρμογή ύψους € 0,82 εκ. στη χρήση του 2020, καθώς επίσης και στη μείωση του εσόδου από μισθώματα λόγω της προσαρμογής του ΔΠΧΑ 16,

δηλαδή η μείωση οφείλεται εξολοκλήρου σε στοιχεία μη ταμειακών ροών (non-cashflow items) και μη επαναλαμβανόμενα εισοδήματα.

Ο όμιλος διατηρεί υψηλή εισπραξιμότητα των μισθωμάτων και απουσία ουσιαστικών επισφαλειών, παρά την αρνητική επιρροή της πανδημίας COVID-19 στο σύνολο της αγοράς.

Αναλυτικότερα:

Έσοδα:

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου για το 2021, ανήλθαν σε € **7,55 εκ.** έναντι € 8,16 εκ. στο 2020, ενώ για την Εταιρεία τα αντίστοιχα ποσά είναι € **6,9 εκ.** στο 2021, έναντι € 7,42 εκ. στο 2020.

Η αρνητική αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου στην εύλογη αξία ανήλθε σε € **1,57 εκ.** (31 Δεκεμβρίου 2020: ζημιά € 0,82 εκ.), ενώ αυτή της Εταιρείας ανήλθε σε € **1,69 εκ.** (31 Δεκεμβρίου 2020: ζημιά € 0,69 εκ.)

Λειτουργικά Έξοδα:

Τα έξοδα του Ομίλου που σχετίζονται, άμεσα με τα ακίνητα των επενδύσεων σημείωσαν οριακή αύξηση για το 2021 κατά € **66 χιλιάδες** ενώ για την Εταιρεία η αύξηση ανήλθε σε € 51 χιλιάδες.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα ανήλθαν σε € **0,85 εκ.** για τον Όμιλο (31 Δεκεμβρίου 2020: € 0,81 εκ) και € **0,82 εκ.** για την Εταιρεία (31 Δεκεμβρίου 2020: € 0,79 εκ., εξαιρουμένων της είσπραξης μερισμάτων από θυγατρικές που για το 2020 ανήλθαν στο ποσό των € 0,66 εκ.) Κατά την οικονομική χρήση 2021 αποφασίστηκε η μη διανομή μερισμάτων από τις θυγατρικές, καθότι είχε ήδη ξεκινήσει η προαναγγελλόμενη διαδικασία της συγχώνευσης των δύο θυγατρικών εταιρειών με την μητρική που θα είχε ως αποτέλεσμα την αντανάκλαση συνολικά των εσόδων και των αντίστοιχων εξόδων στη ενιαία πλέον κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων της μητρικής.

Κέρδη προ Φόρων:

Τα **Κέρδη προ Φόρων** για τη χρήση του 2021, ανήλθαν σε € 3,84 εκ. για τον Όμιλο και € 3,1 εκ. για την Εταιρεία, συμπεριλαμβανομένης της αρνητικής προσαρμογής στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων (2020: € 5,5 εκ. για τον Όμιλο και € 5,6 εκ. για την Εταιρεία).

Κέρδη μετά φόρων:

Τα κέρδη μετά φόρων για τον Όμιλο ανήλθαν σε € 3,72 εκ. για το 2021 έναντι € 5,37 εκ. στο 2020, ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε € 3 εκ. για το 2021 έναντι € 5,5 εκ. για το 2020.

Βασικοί Δείκτες

Η διοίκηση του Ομίλου αξιολογεί τα αποτελέσματα και την απόδοσή του, εντοπίζοντας αποκλίσεις από τους στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα. Η αποδοτικότητα του Ομίλου μετράται κάνοντας χρήση των κάτωθι αριθμοδεικτών, που περιγράφονται ως ακολούθως:

Συντελεστής Λειτουργικού Κέρδους	<u>Λειτουργικά Κέρδη</u> Έσοδα από Ενοίκια	X 100
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V. p.s.)	<u>Ίδια Κεφάλαια</u> Σύνολο Μετοχών	
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds From Operations – FFO)	Τα αποτελέσματα μετά φόρων από τα οποία εξαιρείται η επίδραση των αναπροσαρμογών σε εύλογη αξία, των συναλλαγματικών διαφορών, των εσόδων από απόκτηση θυγατρικών, των αποσβέσεων, των προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις, των καθαρών χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων και λοιπών μη-επαναλαμβανόμενων κονδυλίων.	
Προσαρμοσμένο EBITDA	Τα αποτελέσματα προ φόρων από τα οποία εξαιρείται η επίδραση των αποσβέσεων, των καθαρών χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων, των αναπροσαρμογών σε εύλογη αξία, των προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις και των συναλλαγματικών διαφορών.	
Γενική Ρευστότητα	<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u> Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	
Υποχρ. προς Σύνολο Ενεργητικού	<u>Συνολικές Υποχρεώσεις</u> Σύνολο Ενεργητικού	
Δανειακές Υποχρ. προς Επενδύσεις	<u>Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις</u> Επενδύσεις Ακινήτων	

Δείκτες Απόδοσης	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	0,58	0,72	0,53	0,80
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.)	7,40	7,42	7,20	7,28
Προσαρμοσμένο EBITDA	6.155.552	6.771.398	5.531.396	6.748.622
FFO	6.042.847	6.644.408	5.430.582	6.718.069
Δείκτες Ρευστότητας				
Γενική Ρευστότητα	1,91	4,46	1,19	4,03
Δείκτες Μόχλευσης				
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	34,58%	26,17%	35,06%	26,42%
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις - LTV	35,76%	28,64%	39,30%	32,17%

Σημαντικά γεγονότα στο 2021

Η συνέχιση της πανδημίας COVID-19 συνέχισε να έχει αρνητικό αντίκτυπο στην οικονομία σε παγκόσμιο επίπεδο. Οι χώρες της Ευρώπης, στα πλαίσια της μείωσης της εξάπλωσης του ιού έλαβαν σειρά εκτάκτων μέτρων περιορισμού της κίνησης του εγχώριου πληθυσμού όσο και της εισόδου επισκεπτών. Η Ελληνική Κυβέρνηση αποφάσισε αντίστοιχα έγκαιρα την λήψη προσωρινών εκτάκτων μέτρων (π.χ. περιορισμού της κίνησης των πολιτών, κλείσιμο λειτουργίας σχολείων και εμπορικών καταστημάτων).

Η Διοίκηση της Intercontinental International ΑΕΕΑΠ ως επιχείρηση αντιλαμβανόμενη την σοβαρότητα της εξέλιξης του νέου τύπου κοροναϊού αλλά και ειδικότερα ως υπεύθυνος κοινωνικός εταίρος, υποστηρίζει σθεναρά την λήψη των μέτρων της Ελληνικής Κυβέρνησης και συμβάλλει στην εθνική προσπάθεια για την επιβράδυνση της εξάπλωσης του κοροναϊού. Άμεσα από τους πρώτους μήνες της έναρξης της πανδημίας έχει αναπτύξει μια σειρά από πρωτοβουλίες και προληπτικά μέτρων προκειμένου να διασφαλίσει την υγεία των εργαζομένων της και της επιχειρηματικής της συνέχειας. Ειδικότερα, η Διοίκηση της Εταιρείας αποφάσισε την παροχή δυνατότητας των εργαζομένων της να εργάζονται από το σπίτι, διαμέσου της ταχύτατης προσαρμογής των μηχανογραφικών συστημάτων της, καθώς και απολυμάνσεις των γραφειακών χώρων της.

Στη χρήση του 2021, ο Όμιλος προέβη:

- στην σύναψη ομολογιακού δανείου ύψους € 40 εκ, με την Eurobank. Το δάνειο έχει διάρκεια έως 5 έτη, υπό την προϋπόθεση της τήρησης συνηθισμένων τυπικών για τις συναλλαγές αυτές χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Το Πρόγραμμα και η Σύμβαση Κάλυψης του εν λόγω ομολογιακού δανείου, έχει συναφθεί στα πλαίσια ανταγωνιστικών χρηματοοικονομικών όρων, επί τη βάση υποθήκευσης α' τάξης ακινήτων και λοιπών συναφών εξασφαλίσεων επί των προσόδων της εκμετάλλευσης των εν λόγω ακινήτων εκ του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και σε συνέχεια της απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας στις 17 Δεκεμβρίου 2019.
- Στην αγορά ενός εμπορικού ακινήτου (κτίριο γραφείων 5.254,55 τ.μ.) στην οδό Κηφισίας 266 στο Χαλάνδρι, έναντι 12.050.000 ευρώ, πλέον εξόδων απόκτησης 147 χιλιάδων ευρώ και βελτιώσεων ύψους 308 χιλιάδων ευρώ. Το ακίνητο εκμισθώνεται μερικώς στην εταιρεία GlaxoSmithKline.
- Στην αγορά ενός εμπορικού διώροφου μετά υπογείου Κτιρίου (Υπεραγοράς) συνολικού εμβαδού 4.408,32 τ.μ. με parking, επί όμορων οικοπέδων συνολικού εμβαδού 5.663,58 τ.μ. στη συμβολή της Λεωφόρου Μαραθώνος με την οδό Αφοί Ξηνταρά στο Πικέρμι. Το τίμημα για την αγορά του ακινήτου ανήλθε σε 8.086.970 ευρώ, ενώ πραγματοποιήθηκαν έξοδα απόκτησης € 76

χιλιάδων ευρώ. Το ακίνητο εκμισθώνεται στην εταιρεία “Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε”.

Προοπτικές για τη χρήση 2022

Παρά τη συνέχιση της πανδημίας COVID-19, το τέλος της οποίας δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί με ακρίβεια, το ξέσπασμα της ενεργειακής κρίσης και του πολέμου στην Ουκρανία ο Όμιλος συνεχίζει τις προσπάθειές του να ολοκληρώσει το επενδυτικό του σχέδιο που ξεκίνησε το 2020, δηλαδή την απόκτηση ακινήτων συνολικής αξίας € 40 εκ. Εως το τέλος της οικονομικής χρήσης είχε επιστευχθεί η αγορά ακινήτων συνολικού ύψους επιπλέον ακινήτων ύψους € 20,66 εκ. Ο στόχος είναι πλέον να αγοραστούν επιπλέον ακίνητα εντός του 2022 συνολικού ύψους € 20εκ, ίσως και διπλάσιας αξίας, εφόσον αυξηθεί αναλογικά το ύψος του δανεισμού του Ομίλου.

Η καθυστέρηση στην πλήρη ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου που ξεκίνησε το 2020 οφείλεται εξολοκλήρου στην πανδημία του COVID 19, καθώς οδήγησε σε επανειλημμένο κλείσιμο των κτηματολογίων, μεταξύ άλλων δημοσίων υπηρεσιών, σταματώντας τη διαδικασία Δέουσας Επιμέλειας για έναν αριθμό ακινήτων που περιλαμβάνονταν στον σχεδιασμό απόκτησης.

Ο Όμιλος διατηρεί υψηλή πληρότητα ίση με 94% και συνεχίζει να επωφελείται από συμβατικές ελάχιστες αναπροσαρμογές 3,5% στο 61,83% των μισθωμάτων του.

Θα πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι ο Όμιλος αξιολογεί διαρκώς τις μακροοικονομικές εξελίξεις, καθώς και την εξέλιξη της τρέχουσας αγοράς, προκειμένου να επαναξιολογεί και να επαναπροσδιορίσει το επενδυτικό του σχέδιο καθώς και τη συνολική επιχειρηματική στρατηγική του.

Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

Η απόφαση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι βασισμένη στο γεγονός ότι υπάρχει ισχυρότατη κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως της Εταιρείας να ανέρχεται σε € 2,19 εκ., ενώ έχει στη διάθεση της υπόλοιπα κεφαλαίων χρηματοδότησης, διαμέσου του ομολογιακού δανείου ύψους περίπου € 25 εκ. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με την συνεχιζόμενη και μακροχρόνια κερδοφορία της Εταιρείας και τις εξασφαλισμένες θετικές ταμειακές ροές για το άμεσο μέλλον, εγγυούνται την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας ποσού € 2,20 εκ. καθώς και τα πάσης φύσης έξοδα της Εταιρείας για περίοδο που ξεπερνά τους 12 μήνες.

Αναφορικά με το θέμα της διάρθρωσης του χαρτοφυλακίου της, η Διοίκηση της Εταιρείας ανέκαθεν είχε ως στόχο την διαφοροποίηση και διασπορά του επενδυτικού της χαρτοφυλακίου και την επιλογή των ενοικιαστών, πάντοτε με αυστηρά κριτήρια, ώστε να διασφαλισθεί η είσπραξη των ενοικίων.

Αποτέλεσμα, της προαναφερθείσας στρατηγικής διαφοροποίησης είναι η Εταιρεία να διατηρεί μικρή αναλογία εμπορικών καταστημάτων, τα οποία επλήγησαν από τα μέτρα ενάντια της εξάπλωσης της πανδημίας.

Μεταγενέστερα Γεγονότα

1. Οι πρόσφατες εξελίξεις στις σχέσεις Ρωσίας – Ουκρανίας, οι οποίες οδήγησαν σε πολεμικές συγκρούσεις, αλλά και οι κυρώσεις που επιβλήθηκαν στη Ρωσία από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής και άλλες δυτικές χώρες, αποτελούν πηγή αβεβαιότητας, κυρίως για τις τιμές της ενέργειας και κατά επέκταση τις τιμές των πρώτων υλών, αλλά και γενικότερα στην οικονομία. Ο Όμιλος δεν έχει αναλάβει κατασκευαστικά έργα για να επηρεάζεται άμεσα από αυτές τις αυξήσεις ενώ και το ενεργειακό κόστος επομίζονται οι μισθωτές των ακινήτων του Ομίλου. Η Διοίκηση της Εταιρείας μελετά διαρκώς τις εξελίξεις προκειμένου να αντιμετωπίσει τυχόν κινδύνους που θα προκύψουν από αυτές και λαμβάνει κατάλληλα μέτρα. Προς το παρόν δεν διαφαίνεται ουσιώδης κίνδυνος για τη δραστηριότητα της Εταιρείας και του Ομίλου.

2. Την 12/04/22, με την καταχώρησή τους στο Γ.Ε.ΜΗ. ολοκληρώθηκαν οι συγχωνεύσεις των δύο θυγατρικών της Εταιρείας, «Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18» και «Bierco». Οι συγχωνεύσεις έγιναν με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού 30.06.2021. Κατά την απαλοιφή της αξίας των συμμετοχών, λόγω απορρόφησης των θυγατρικών, η διαφορά που προκύπτει σε σχέση με το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων των θυγατρικών κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασχηματισμού (30.06.2021), ποσού € 1.739.219, θα μεταφερθεί στο λογαριασμό «κέρδη εις νέο» της Εταιρείας.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία στις 31.12.2021 κατέχει συνολικά 26.714 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 106.856 και κτήσης € 152.967. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές αντιστοιχούν στο 0,25% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ποσοστό μικρότερο του 10% που θέτει ως όριο το άρθρο 49 του Ν. 4548/2018.

Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει ο Όμιλος

Πληθωριστικός κίνδυνος

Η έκθεση του Ομίλου σε πληθωριστικό κίνδυνο ανέκαθεν ήταν ελαχιστοποιημένη καθώς οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ., ενώ η πλειονότητα των μισθωτικών συμβάσεων που δεν ορίζουν ελάχιστο ετήσιο ποσοστό αναπροσαρμογής, προστατεύουν τον Όμιλο από αρνητικές τιμές πληθωρισμού, καθώς ορίζεται ότι δεν είναι αποδεκτός αρνητικός Δ.Τ.Κ. Η Διοίκηση του Ομίλου παρακολουθεί της εξελίξεις, ούτως ώστε σε περίπτωση έκδοσης αντίστοιχης υπουργικής απόφασης να αναπροσαρμόσει τις προβλέψεις για έσοδα κατ' αντιστοιχία.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, καθώς η πλειονότητα των μισθώσεων γίνεται με μισθωτές υψηλής ποιότητας (π.χ. Alpha Bank). Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενου να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

Τα λοιπά ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα του Ομίλου είναι επενδυμένα σε αντισυμβαλλόμενους με υψηλή πιστοληπτική αξιολόγηση.

Κίνδυνος Αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Την 31.12.2021, η Εταιρεία διέθετε ελάχιστα ταμειακά διαθέσιμα σε ξένο νόμισμα, μετά από τη μετατροπή σχεδόν του συνόλου των Δολαρίων Αμερικής που κατείχε σε Ευρώ εντός του πρώτου εξαμήνου. Ως εκ τούτου, ο συναλλαγματικός κίνδυνος από αυτά τα διαθέσιμα είναι πλέον μη σημαντικός.

ii) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών εκτός από των χρηματοοικονομικών μέσων, όπως ο κίνδυνος τιμής ακινήτων, συμπεριλαμβανομένου του κινδύνου μίσθωσης ακινήτων.

Ο Όμιλος δεν κατέχει μετοχικούς τίτλους ή εμπορεύματα, εκτός από ένα μη σημαντικό αριθμό ιδίων μετοχών, και ως εκ τούτου δεν εκτίθεται σε ουσιώδη κίνδυνο τιμών από αυτά.

Οι μεταβολές στις τιμές των ακινήτων έχουν επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων και την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (κερδοφορία και στοιχεία του ενεργητικού). Ο Όμιλος επιδιώκει να συνάπτει μακροχρόνιες μισθώσεις με ποιοτικούς μισθωτές. Στον παρόν στάδιο ελαχιστοποιεί τον ανωτέρω κίνδυνο έχοντας εξασφαλίσει με τον κύριο μισθωτή του (ALPHA BANK) μισθώσεις οι οποίες δεν μπορούν να καταγγελθούν από το μισθωτή μέχρι το έτος 2027. Από το συγκεκριμένο μισθωτή, προέρχεται περίπου 61,83% των ετήσιων συνολικών εσόδων από μισθώματα του Ομίλου.

iii) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από το δανεισμό της Εταιρείας. Τα δάνεια της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολών των επιτοκίων δανεισμού. Η συνεχιζόμενη αύξηση του πληθωρισμού αναπόφευκτα θα οδηγήσει σε αύξηση των επιτοκίων βάσης (πχ. EURIBOR). Εξ αυτού του γεγονότος η διοίκηση της Εταιρείας, εξετάζει το ενδεχόμενο σύναψης σύμβασης αντισταθμιστικού επιτοκιακού κινδύνου με κάποια από τις

συστημικές τράπεζες, προκειμένου διασφαλιστεί από τυχών ανεξέλεγκτη αύξηση επιτοκίων στο μέλλον.

Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς. Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Όπως προκύπτει από τους βασικούς δείκτες ανωτέρω, ο Όμιλος δεν διατρέχει άμεσο κίνδυνο ρευστότητας.

Κίνδυνος Εποπτικών Αρχών και Συμμόρφωσης

Η Εταιρεία προς το παρόν δεν έχει πραγματοποιήσει επενδύσεις στο εξωτερικό και ως εκ τούτου δεν υπόκειται σε κίνδυνο μη συμμόρφωσης με εποπτικές αρχές του εξωτερικού. Όσον αφορά τη συμμόρφωση με τους κανονισμούς των εποπτικών αρχών στην Ελλάδα, η Εταιρεία διαθέτει έμπειρο προσωπικό που παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις στη νομοθεσία και το κανονιστικό πλαίσιο και φροντίζει για τη συμμόρφωσή της με αυτές.

Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις

Η Εταιρεία προς το παρόν επενδύει μόνο στην Ελληνική επικράτεια. Η Εταιρεία και ο Όμιλος μπορούν να επηρεαστούν από παράγοντες όπως η οικονομική αστάθεια, οι πολιτικές αναταράξεις και οι φορολογικές αλλαγές.

Περιβαλλοντικά Ζητήματα

Ο Όμιλος, αναγνωρίζει την σημαντικότητα μιας ισορροπημένης οικονομικής ανάπτυξης σε αρμονία με το περιβάλλον. Έχει θέσει τους ακόλουθους περιβαλλοντικούς στόχους:

- Διαρκής αναβάθμιση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, με στόχο την βελτίωση των ενεργειακών και περιβαλλοντικών επιδόσεών τους.
- Επιλογή προμηθευτών και συνεργατών που ακολουθούν φιλικές προς το περιβάλλον πρακτικές.
- Ανάπτυξη περιβαλλοντικής συνείδησης στους εργαζόμενους και τους συνεργάτες του Ομίλου μέσα από την ενημέρωσή τους για περιβαλλοντικά θέματα και τις πρακτικές που ακολουθεί ο Όμιλος.

α) Πραγματικές και δυνητικές επιπτώσεις του Ομίλου στο περιβάλλον

Ο Όμιλος, λόγω της φύσης των δραστηριοτήτων του, δεν επιβαρύνει ιδιαίτερα το περιβάλλον καθώς δεν δημιουργεί σημαντικά απορρίμματα. Για λοιπές επιβαρύνσεις όπως, η κατανάλωση ενέργειας ή χαρτιού, ο Όμιλος φροντίζει για την ελαχιστοποίηση της επίπτωσής τους στο περιβάλλον.

β) Γνωστοποίηση σχετικά με τις διαδικασίες που εφαρμόζει ο Όμιλος για την πρόληψη και τον έλεγχο της ρύπανσης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από διάφορους παράγοντες

Ο Όμιλος εφαρμόζει τις παρακάτω διαδικασίες:

- Ανακύκλωση αναλωσίμων, όπως χαρτί, μελάνι, μπαταρίες κ.λπ. καθώς και των ηλεκτρικών συσκευών.
- Αντικατάσταση των λαμπτήρων φωτισμού στα επενδυτικά ακίνητα, με νέους ενεργειακά αποδοτικούς λαμπτήρες LED.
- Ενεργειακή αναβάθμιση των επενδυτικών ακινήτων.

Εργασιακά Ζητήματα

Ο Όμιλος προασπίζει την πολυμορφία και τις ίσες ευκαιρίες στον εργασιακό τομέα. Οι υποψήφιοι εργαζόμενοι ή τα στελέχη του Ομίλου, αξιολογούνται αποκλειστικά με γνώμονα τις ικανότητες και την εμπειρία τους, ανεξάρτητα από το φύλο, την ηλικία ή άλλα χαρακτηριστικά.

α) Πολιτική διαφοροποίησης και ίσων ευκαιριών

Ο Όμιλος έχει ως αρχή την αρχή της ισότητας και των ίσων ευκαιριών στην εργασία. Από την ίδρυσή του και έως σήμερα έχει απασχολήσει προσωπικό διαφορετικών φύλων και ηλικιών. Ο Όμιλος συμμορφώνεται απόλυτα με την εργατική νομοθεσία.

β) Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζομένων και συνδικαλιστική ελευθερία

Ο Όμιλος φροντίζει για τα δικαιώματα όλων των εργαζομένων του, ενώ προς το παρόν δεν υπάρχει σωματείο εργαζομένων. Έως σήμερα, ο Όμιλος δεν έχει δεχθεί κανένα πρόστιμο ή παρατήρηση για παράβαση της εργατικής νομοθεσίας από τις αρμόδιες αρχές.

γ) Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία, συστήματα εκπαίδευσης, τρόπος προαγωγών και άλλα

Ο Όμιλος λαμβάνει τα κατάλληλα μέτρα ούτως ώστε τόσο οι εργαζόμενοι, όσο και οι συνεργάτες ή τρίτοι που πραγματοποιούν εργασίες για λογαριασμό του Ομίλου να εργάζονται με ασφάλεια, ενώ τηρούνται αυστηρά οι κανόνες πυρασφάλειας.

Το προσωπικό του Ομίλου εκπαιδεύεται σε θέματα ασφαλείας και εκτάκτων αναγκών.

Ο Όμιλος διαθέτει Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφίων, η οποία είναι αρμόδια για την αξιολόγηση των υποψηφίων για πρόσληψη ή για προαγωγή. Η επιτροπή εξετάζει την ικανότητα και την συνεισφορά των υποψηφίων στον Όμιλο, και προτείνει προαγωγές στο Δ.Σ. για έγκριση.

Το προσωπικό του Ομίλου εκπαιδεύεται τακτικά μέσω σεμιναρίων σε θέματα που αφορούν το αντικείμενο της εργασίας τους.

Υποκαταστήματα

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν υποκαταστήματα κατά την 31.12.2021.

Συναλλαγές με συνδεδεόμενα μέρη

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεόμενα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Ως συνδεδεόμενα μέρη, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 24, ο Όμιλος στο παρόν στάδιο έχει θεωρήσει τα εξής:

- AJOLICO Trading Limited, βασικός μέτοχος (78,78%) της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. – Δεν υπήρξαν συναλλαγές πέραν της καταβολής του αρχικού Μετοχικού Κεφαλαίου.
- REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA, Τήρηση έντοκου καταθετικού λογαριασμού της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.
- Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς, Πρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π., μέτοχος 36,51% στην AJOLICO Trading Limited, Πρόεδρος ΔΣ REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA.
- Παναγιώτα Χαλικιά, Αντιπρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL A.E.E.A.Π., μέτοχος 31,75% στην AJOLICO Trading Limited.
- Ελένη Χαλικιά, Πρόεδρος του ΔΣ της θυγατρικής Bierco A.E. και μέλος του ΔΣ της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π., μέτοχος 31,74% στην AJOLICO Trading Limited.
- BIERCO Εκμετάλλευση Ακινήτων A.E., η οποία αποτελεί θυγατρική εταιρεία. Η Εταιρεία κατέχει το σύνολο των μετοχών της BIERCO A.E.
- Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε., η οποία αποτελεί θυγατρική εταιρεία. Η Εταιρεία κατέχει το σύνολο των εταιρικών μεριδίων της Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε.

Επίσης, ως συνδεδεόμενα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης του Ομίλου, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στην διαχείριση και οικονομική πολιτική τους.

Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεόμενα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεόμενα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

Οι συναλλαγές της Εταιρείας και του Ομίλου με τα συνδεδεόμενα μέρη της για το έτος 2021 καθώς και τα μεταξύ τους υπόλοιπα την 31.12.2021 έχουν ως εξής:

α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020
Θυγατρική "BIERCO A.E."	-	-	12.000	12.000
Θυγατρική "Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 ΜΙΚΕ"	-	-	12.000	12.000
Λοιπά συνδεόμενα μέρη	12.000	12.000	12.000	12.000
	12.000	12.000	36.000	36.000

β) Έσοδα μερισμάτων

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020
Μερίσματα από θυγατρική "BIERCO A.E."	-	-	-	180.000
Μερίσματα από θυγατρική "Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 ΜΙΚΕ"	-	-	-	483.000
	-	-	-	663.000

γ) Έσοδα από τόκους Ταμειακών Διαθεσίμων και Ισοδύναμων

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020
Republic Bank of Chicago	188	1.105	188	1.105
	188	1.105	188	1.105

δ) Αμοιβές Δ.Σ. , Διευθυντικών Στελεχών και Εποπτικών Οργάνων

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020
Αμοιβές Δ.Σ.	24.000	24.000	24.000	24.000
Αμοιβές Διευθυντικών Στελεχών και Εποπτικών Οργάνων	326.801	313.781	322.001	308.981
	350.801	337.781	346.001	332.981

ε) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις				
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	4.144	-	4.144
	-	4.144	-	4.144
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Republic Bank of Chicago - Καταθέσεις σε USD	4.727	714.010	4.727	714.010
	4.727	714.010	4.727	714.010

Διανομή Κερδών

Η Εταιρεία θα προβεί στην διανομή μερίσματος ίσο με € 0,29 ανά μετοχή.

Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 και 8 του Ν. 3556/2007

1) Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31.12.2021 ανερχόταν σε 42.000.000 Ευρώ, διαιρούμενο σε 10.500.000 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας € 4,00. Όλες οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών και έχουν όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το Νόμο.

2) Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Οι μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβασή τους όπως προκύπτει από το καταστατικό της Εταιρείας.

3) Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των άρθρων 9 έως 11 του Ν. 3556/2007

Τα φυσικά και νομικά πρόσωπα που συμμετέχουν άμεσα ή έμμεσα στην Εταιρεία σε ποσοστό άνω του 5% είναι τα εξής:

Μέτοχος	Άμεση Συμμετοχή	Έμμεση Συμμετοχή	Σύνολο
Ajolico Trading Limited	78,78%	0%	78,78%
Παναγιώτης - Αριστείδης Χαλικιάς	0%	28,76%	28,76%
Παναγιώτα Χαλικιά	0%	25,01%	25,01%
Ελένη Χαλικιά	0%	25,00%	25,00%

Σημειώνεται ότι η έμμεση συμμετοχή των Παναγιώτη - Αριστείδη Χαλικιά, Παναγιώτας Χαλικιά και Ελένης Χαλικιά προκύπτει από τη συμμετοχή τους στο κεφάλαιο της Ajolico Trading Limited και αναφέρεται μόνο για πληροφοριακούς λόγους.

Σύμφωνα με δήλωσή τους, οι ως άνω μέτοχοι της Ajolico Trading Limited δεν κατέχουν έμμεσα δικαιώματα ψήφου στην Εταιρία (κατά την έννοια του άρθρου 10 του ν. 3556/2007), η δε Ajolico Trading Limited δεν ελέγχεται (κατά την έννοια του Ν. 3556/2007) από κάποιο φυσικό πρόσωπο και δεν υφίσταται συμφωνία μεταξύ των μετόχων της για την συντονισμένη άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχουν.

4) Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

5) Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν υφίστανται περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου των μετοχών της Εταιρείας.

6) Συμφωνίες μεταξύ μετόχων της Εταιρείας, οι οποίες είναι γνωστές στην Εταιρεία και συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου

Δεν υφίσταται συμφωνίες μεταξύ των μετόχων της για συντονισμένη άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχουν ή για την επιβολή περιορισμών στη μεταβίβαση μετοχών.

7) Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Δ.Σ. και τροποποίησης του καταστατικού

Οι κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Δ.Σ. και τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας δεν διαφοροποιούνται από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

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

Σύμφωνα με το καταστατικό της Εταιρείας, κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας από τη σύσταση της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει το δικαίωμα με απόφασή του που λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) του συνόλου των μελών του, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, μερικά ή ολικά, με την έκδοση νέων μετοχών, για ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί τριπλάσιο του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου.

Η ως άνω εξουσία μπορεί να παραχωρείται στο Διοικητικό Συμβούλιο και με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης. Στην περίπτωση αυτή, το μετοχικό κεφάλαιο μπορεί να αυξάνεται κατά ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το τριπλάσιο του κεφαλαίου, που είναι καταβεβλημένο κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η εν λόγω εξουσία.

Η εν λόγω εξουσία του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ανανεώνεται από τη Γενική Συνέλευση για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία για κάθε ανανέωση και η ισχύς της αρχίζει μετά τη λήξη της κάθε πενταετίας.

Σύμφωνα με το άρθρο 49 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 η Εταιρεία μπορεί, η ίδια ή με πρόσωπο το οποίο ενεργεί στο όνομά του αλλά για λογαριασμό της, να αποκτήσει μετοχές της που έχουν ήδη εκδοθεί, μόνο όμως μετά από έγκριση της Γενικής Συνέλευσης η οποία ορίζει τους όρους και τις προϋποθέσεις των προβλεπόμενων αποκτήσεων και, ιδίως, τον ανώτατο αριθμό μετοχών που είναι δυνατόν να αποκτηθούν, τη διάρκεια για την οποία χορηγείται η έγκριση, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει τους είκοσι τέσσερις (24) μήνες και, σε περίπτωση απόκτησης από επαχθή αιτία, τα κατώτατα και ανώτατα όρια της αξίας απόκτησης.

Η απόφαση της Γενικής Συνέλευσης υποβάλλεται σε δημοσιότητα. Οι αποκτήσεις αυτές γίνονται με ευθύνη των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου με τις προϋποθέσεις του άρθρου 49 παρ. 2 του Ν. 4548/2018.

9) 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 υφίσταται τέτοιου είδους συμφωνία.

10) Συμφωνίες που έχει υπογράψει η Εταιρεία με τα μέλη του Δ.Σ. 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 υφίστανται τέτοιους είδους συμφωνίες.

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018 και της παρ. 3 του άρθρου 18 του Ν. 4706/2020, και του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης όπως ισχύει.

1. Εισαγωγή

Ο όρος «εταιρική διακυβέρνηση» περιγράφει τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρίες διοικούνται και ελέγχονται. Η εταιρική διακυβέρνηση αρθρώνεται ως ένα σύστημα σχέσεων που εγκαθιδρύεται μεταξύ της Διοίκησης της εταιρείας, των μετόχων, των εργαζομένων και κάθε άλλου ενδιαφερόμενου μέρους και αποσκοπεί στη δημιουργία, βιωσιμότητα και ανάπτυξη δυνατών και ανταγωνιστικών επιχειρήσεων.

Η αποτελεσματική εταιρική διακυβέρνηση διαδραματίζει ουσιαστικό και πρωτεύοντα ρόλο στην προώθηση της ανταγωνιστικότητας των επιχειρήσεων, ενώ η αυξημένη διαφάνεια που προάγει έχει ως αποτέλεσμα τη βελτίωση της διαφάνειας στο σύνολο της οικονομικής δραστηριότητας των ιδιωτικών επιχειρήσεων αλλά και των δημοσίων οργανισμών και θεσμών.

2. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η εταιρεία υιοθετεί και συμμορφώνεται τόσο με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 που περιλαμβάνει τους βασικούς κανόνες οργάνωσης των ανωνύμων εταιρειών, όσο και με τις διατάξεις του Ν.4706/2020 περί εταιρικής διακυβέρνησης, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Επίσης, η Εταιρεία υιοθετεί και συμμορφώνεται με τις διατάξεις του άρθρου 44 του Ν.4449/2017 και τις με αριθμό πρωτοκόλλου 1302/28.4.2017 και 1508/17.7.2020 επιστολές της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για την Επιτροπή Ελέγχου και τον Ν. 4443/2016 για την κατάχρηση της αγοράς.

Η Εταιρεία, με την υπ' αριθμό 183'/15.7.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της αποφάσισε να υιοθετήσει και να εφαρμόσει σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4706/2020 και το άρθρο 4 της απόφασης 2/905/3.3.2021 του Δ.Σ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, τις ειδικές πρακτικές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΚΕΔ) για τις εισηγμένες εταιρείες που εκπονήθηκε με τη μέριμνα του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ) , τον Ιούνιο του 2021 (καλούμενος εφεξής ο «Κώδικας»). Ο νέος Κώδικας βρίσκεται στον ιστότοπο του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης στον ακόλουθο σύνδεσμο : <https://www.esed.org.gr/web/guest/code-listed>

Ως σύνολο αρχών, ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης εισάγει διατάξεις αυτορρύθμισης: δεν περιορίζεται στην εφαρμογή των υποχρεωτικών, από τη νομοθεσία, διατάξεων, αλλά βασίζεται στην οικειοθελή αποδοχή και εφαρμογή κανόνων που καταγράφονται σε αυτόν ως ειδικές πρακτικές. Βάσει των διατάξεων αυτών ασκείται, παρακολουθείται και ελέγχεται η διοίκηση, επιτελούνται οι εταιρικές λειτουργίες, διαμορφώνονται οι σχέσεις με τους μετόχους και τα

ενδιαφερόμενα μέρη (μετόχους, προμηθευτές, πελάτες, δημόσια διοίκηση κλπ) που διασυνδέονται με την εταιρεία, διευκολύνεται η επίτευξη των στόχων που έχουν τεθεί και εντοπίζονται και τίθενται υπό διαχείριση υφιστάμενοι ή ενδεχόμενοι κίνδυνοι.

Η Εταιρεία, υιοθετεί και συμμορφώνεται με τις ειδικές πρακτικές του Κώδικα, με τις ακόλουθες αποκλίσεις ως προς τις ειδικές πρακτικές, που προβλέπονται για τις εισηγμένες εταιρείες, οι οποίες οφείλονται στα ειδικότερα χαρακτηριστικά, το μέγεθος και τις υφιστάμενες δομές της Εταιρείας, και οι οποίες παρατίθενται στον πίνακα που ακολουθεί:

Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης	Επεξήγηση / Αιτιολόγηση απόκλισης
<p>Μέρος Α – Ενότητα Ι, Ρόλος και Αρμοδιότητες του Δ.Σ, ειδική πρακτική 1.11 «Το Διοικητικό Συμβούλιο ορίζει ή/και οριοθετεί τις αρμοδιότητες του Διευθύνοντος Συμβούλου και του Αναπληρωτή Διευθύνοντος Συμβούλου, ο οποίος τις ασκεί, εφόσον υφίσταται.»</p>	<p>Λόγω του μεγέθους της Εταιρείας και του μικρού αριθμού διευθυντικών στελεχών δεν υφίσταται θέση Αναπληρωτή Διευθύνοντα Συμβούλου, αλλά η Εταιρεία αντιμετωπίζει ενδεχόμενους κινδύνους κωλύματος του Διευθύνοντα Συμβούλου, στο Πλάνο Διαδοχής που έχει θεσπίσει.</p>
<p>Μέρος Α – Ενότητα Ι, Ρόλος και Αρμοδιότητες του Δ.Σ, ειδική πρακτική 1.13 «Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου συνέρχονται τουλάχιστον ετησίως, ή και εκτάκτως όταν κρίνεται σκόπιμο χωρίς την παρουσία εκτελεστικών μελών προκειμένου να συζητείται η επίδοση των τελευταίων. Στις συνεδριάσεις αυτές τα μη εκτελεστικά μέλη δεν ενεργούν ως de facto όργανο ή επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου.»</p>	<p>Καθώς ο Κώδικας όριζε την συγκεκριμένη απαίτηση ως ειδική πρακτική, δεν κρίθηκε απαραίτητη η θεσμοθέτηση χωριστών συνεδριάσεων των μη εκτελεστικών μελών του ΔΣ για το έτος 2021, προκειμένου να συζητείται η επίδοση των τελευταίων.</p> <p>Η πρακτική που ακολούθησε η Εταιρεία μας κατά το έτος 2021 είναι, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου να ανταλλάσσουν τις απόψεις τους κατά τη διάρκεια των συνεδριάσεων (τακτικών / εκτάκτων), με σκοπό τον ανοικτό διάλογο και την εποικοδομητική κριτική του έργου των εκτελεστικών μελών. Μεταξύ των μελών του ΔΣ υπάρχει πλήρης διαφάνεια και λαμβάνουν χώρα διεξοδικές συζητήσεις, στις οποίες αναλύονται τα προβλήματα που παρουσιάζονται.</p> <p>Ωστόσο η Εταιρεία εφαρμόζει την παράγραφο 5 του άρθρου 9 του ν.4706/2020, καθώς επίσης και την επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, υπ’ αριθμό ΕΞΕ - 428 - 21-02-2022 - ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ & ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ_Ν. 4706 ΑΡ 1-24, όπου στα σημεία υπ’ αριθμό 20 και 21 διευκρινίζεται ότι «..η βούληση του νομοθέτη είναι τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. να υποβάλλουν σε κάθε περίπτωση, από κοινού ή το καθένα χωριστά, εκθέσεις στην Γενική Συνέλευση της Εταιρείας..». Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη στο περιεχόμενο της έκθεσής τους προς την Γ.Σ περιλαμβάνει, θέματα επί των υποχρεώσεών τους.</p>

Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης	Επεξήγηση / Αιτιολόγηση απόκλισης
<p>Μέρος Α – Ενότητα Ι, Ρόλος και Αρμοδιότητες του Δ.Σ, ειδική πρακτική 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>Το ΔΣ της Εταιρείας δεν είχε υιοθετήσει στην αρχή του ημερολογιακού έτους 2021, ημερολόγιο συνεδριάσεων αλλά το ΔΣ της Εταιρείας συνέρχεται κατά την διάρκεια του 2021, με την απαραίτητη συχνότητα ούτως ώστε να εκτελεί αποτελεσματικά τα καθήκοντά του Η πρακτική αυτή εφαρμόστηκε από την Εταιρεία στην αρχή του ημερολογιακού έτους 2022, όπου με απόφαση ΔΣ εγκρίθηκε η εφαρμογή Ημερολόγιου συνεδριάσεων ΔΣ, με συγκεκριμένα θέματα και περιοδικότητα συζήτησης.</p>
<p>Μέρος Α – Ενότητα ΙΙ, Μέγεθος και σύνθεση του Δ.Σ, ειδική πρακτική 2.2.15 «Η εταιρεία διασφαλίζει ότι τα κριτήρια πολυμορφίας αφορούν πέρα από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα ανώτατα ή και ανώτερα διευθυντικά στελέχη με συγκεκριμένους στόχους εκπροσώπησης ανά φύλο, καθώς και χρονοδιαγράμματα για την επίτευξη αυτών..»</p>	<p>Η Εταιρεία έχει θεσπίσει κριτήρια πολυμορφίας τα οποία αναφέρονται στην Πολιτική Καταλληλότητας και τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας. Η Πολιτική αυτή αφορά και τα Διευθυντικά Στελέχη, ωστόσο η εφαρμογή της ειδικής πρακτικής 2.2.15 του Κώδικα, δεν τηρείται στην πράξη για τα διευθυντικά στελέχη, λόγω του μεγέθους της Εταιρείας και του μικρού αριθμού ανώτατων ή και ανώτερων διευθυντικών στελεχών τα οποία μετέχουν και στο ΔΣ. (Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018, δεν εφαρμόζεται στις μικρές ή μεσαίες εταιρείες.)</p>
<p>Μέρος Α – Ενότητα ΙΙ, Μέγεθος και σύνθεση του Δ.Σ, ειδική πρακτική 2.2.18 «Τα μη εκτελεστικά μέλη του ΔΣ συμμετέχουν σε έως 5 σε ΔΣ εισηγμένων εταιρειών, ενώ ο Πρόεδρος έως 3.»</p>	<p>Το ΔΣ της Εταιρείας δεν έχει υιοθετήσει τον περιορισμό της ειδικής πρακτικής 2.2.18 του κώδικα, αλλά η διάθεση επαρκούς χρόνου βεβαιώνεται από την συμμετοχή των μελών του στις συνεδριάσεις του ΔΣ και των επιτροπών του, καθώς επίσης και από την ετήσια αξιολόγηση καταλληλότητας των Μελών του ΔΣ.</p>
<p>Μέρος Α – Ενότητα ΙΙ, Μέγεθος και σύνθεση του Δ.Σ, ειδική πρακτική 2.2.21 «Ο Πρόεδρος επιλέγεται από τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη. Σε περίπτωση που ο Πρόεδρος επιλεγεί από τα μη εκτελεστικά μέλη, ορίζεται ένα από τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη, είτε ως αντιπρόεδρος είτε ως ανώτατο ανεξάρτητο μέλος (Senior Independent Director) και 2.2.23. «Όταν ο Πρόεδρος είναι εκτελεστικός, τότε ο ανεξάρτητος μη εκτελεστικός αντιπρόεδρος ή το ανώτατο ανεξάρτητο μέλος (Senior Independent Director) δεν αναπληρώνουν τον Πρόεδρο στα εκτελεστικά καθήκοντά του»</p>	<p>Κατά την εκλογή του Διοικητικού Συμβουλίου και σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4706/2020 και τις οδηγίες της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η Εταιρεία συμμορφώνεται με την παράγραφο 2 του άρθρου 8 του ν.4706/2020, η οποία προβλέπει ότι σε περίπτωση που το Διοικητικό Συμβούλιο, κατά παρέκκλιση της παρ. 1, διορίσει ως Πρόεδρο ένα εκ των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, διορίζει υποχρεωτικά αντιπρόεδρο εκ των μη εκτελεστικών μελών. Επίσης σύμφωνα με την συγκρότηση σε σώμα του Διοικητικού Συμβουλίου [που έλαβε χώρα την 16.7.2021, το δε πρακτικό αυτής γνωστοποιήθηκε στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και έλαβε αρ.πρωτ.8086/02.08.2021 και η ανακοίνωση από το ΓΕΜΗ έλαβε αρ.πρωτ. 8398/10.08.2021], έχει προβλεφθεί ότι τα ίδια καθήκοντα με τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου έχει και το εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου κ.Ελένη Χαλικιά του Μιχαήλ. Συνεπώς σε περίπτωση κωλύματος του</p>

Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης	Επεξήγηση / Αιτιολόγηση απόκλισης
	<p>προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου ως προς τα εκτελεστικά του καθήκοντα, αυτά μπορούν να διενεργηθούν από το εκτελεστικό μέλος αυτού. Επιπλέον του γεγονότος ότι υπάρχει αυτή η πρόβλεψη, ενόψει της λήξης της θητείας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και της εκλογής νέων, η Εταιρεία στην επερχόμενη Γενική Συνέλευση και την αντίστοιχη συνεδρίαση του Διοικητικού της Συμβουλίου για την συγκρότηση σε σώμα θα προβλέψει ειδικά την αναπλήρωση του Προέδρου σε περίπτωση κωλύματος.</p>
<p>Μέρος Α – Ενότητα II, Μέγεθος και σύνθεση του Δ.Σ, ειδικές πρακτικές 2.4.13. “Η ωρίμανση των δικαιωμάτων προαίρεσης ορίζεται σε διάστημα όχι μικρότερο των τριών (3) ετών από την ημερομηνία χορήγησής τους στα εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου” και 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 ΔΣ δεν προβλέπουν επιστροφή όλου ή μέρους του bonus, ωστόσο αυτό ρητά αναφέρεται στην Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας (σελίδα 11 Ανάκτηση Μεταβλητών Αποδοχών). Επίσης η Πολιτική Αποδοχών, όπως αυτή καταρτίστηκε τον Ιούνιο 2020, δεν προβλέπει ότι η ωρίμανση των δικαιωμάτων προαίρεσης ορίζεται σε διάστημα όχι μικρότερο των τριών (3) ετών από την ημερομηνία χορήγησής τους στα εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, κάτι το οποίο έχει ληφθεί υπόψη στην πρόταση αναθεώρησης της Πολιτικής Αποδοχών, την οποία εισηγείται το ΔΣ προς έγκριση στην επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση.</p>
<p>Μέρος Α – Ενότητα II 2.4.10. «Το Διοικητικό Συμβούλιο εξετάζει και συνδέει την αμοιβή των εκτελεστικών μελών με δείκτες σχετικά με θέματα ESG και βιώσιμης ανάπτυξης που θα μπορούσαν να προσδώσουν μακροπρόθεσμη αξία στην εταιρεία. Στην περίπτωση αυτή, το Διοικητικό Συμβούλιο διασφαλίζει ότι οι δείκτες αυτοί είναι σχετικοί και αξιόπιστοι και προωθούν την ορθή και αποτελεσματική διαχείριση θεμάτων ESG και βιώσιμης ανάπτυξης.»</p>	<p>Η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης και συνεπώς δεν έχει θεσπίσει και δείκτες ESG. Βλέπε σχετικά απόκλιση ενότητας 5</p>
<p>Μέρος Α - Ενότητα III, Λειτουργία του Δ.Σ ειδικές πρακτικές 3.1.5 «Ο Πρόεδρος συνεργάζεται στενά με τον Διευθύνοντα Σύμβουλο και τον Εταιρικό Γραμματέα για την προετοιμασία του Διοικητικού Συμβουλίου και την πλήρη ενημέρωση των μελών αυτού» 3.2.1. «Το ΔΣ υποστηρίζεται από ικανό, εξειδικευμένο και έμπειρο εταιρικό γραμματέα ώστε να συμμορφώνεται με τις εσωτερικές διαδικασίες και πολιτικές, τους σχετικούς νόμους και κανονισμούς και να λειτουργεί αποτελεσματικά και αποδοτικά» και 3.2.2 «Ο εταιρικός γραμματέας είναι αρμόδιος, σε συνεννόηση και με τον</p>	<p>Δεν υφίσταται υποστήριξη του ΔΣ από εταιρικό γραμματέα για την χρήση 2021, η απόκλιση αυτή δικαιολογείται από το μέγεθος της Εταιρείας, καθώς τα βασικά καθήκοντα του εξυπηρετούνται πλήρως από άλλες υπηρεσίες της Εταιρείας. Σε κάθε περίπτωση, η Εταιρεία θα επανεξετάσει εντός του έτους 2022, την αναγκαιότητα θέσπισης της θέσης του Εταιρικού Γραμματέα, με αρμοδιότητες όπως αυτές αναλύονται στον Κώδικα.</p>

Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης	Επεξήγηση / Αιτιολόγηση απόκλισης
<p>Πρόεδρο, για τη διασφάλιση άμεσης, σαφούς και πλήρους πληροφόρησης του Διοικητικού Συμβουλίου, την ένταξη νέων μελών, την οργάνωση Γενικών Συνελεύσεων, τη διευκόλυνση επικοινωνίας μετόχων με το Διοικητικό Συμβούλιο και τη διευκόλυνση επικοινωνίας του Διοικητικού Συμβουλίου με τα ανώτατα διευθυντικά στελέχη”</p>	
<p>Μέρος Α – Ενότητα ΙΙΙ, Λειτουργία του Δ.Σ, ειδική πρακτική 3.3.3 «Το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογεί ετησίως την αποτελεσματικότητά του, την εκπλήρωση των καθηκόντων του, καθώς και των επιτροπών του» 3.3.4 «Το Διοικητικό Συμβούλιο συλλογικά, καθώς και ο Πρόεδρος, ο Διευθύνων Σύμβουλος και τα λοιπά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου αξιολογούνται ετησίως ως προς την αποτελεσματική εκπλήρωση των καθηκόντων τους. Τουλάχιστον ανά τριετία η αξιολόγηση αυτή διευκολύνεται από εξωτερικό σύμβουλο.» 3.3.5 «Στη διαδικασία αξιολόγησης προΐσταται ο Πρόεδρος σε συνεργασία με την επιτροπή υποψηφιοτήτων. Το Διοικητικό Συμβούλιο επίσης αξιολογεί την επίδοση του Προέδρου του, διαδικασία στην οποία προΐσταται η επιτροπή υποψηφιοτήτων.» 3.3.12 «Το Διοικητικό Συμβούλιο υπό την καθοδήγηση της επιτροπής υποψηφιοτήτων μεριμνά για την ετήσια αξιολόγηση της απόδοσης του Διευθύνοντος Συμβούλου. Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης θα πρέπει να επικοινωνούνται στο Διευθύνοντα Σύμβουλο και να λαμβάνονται υπόψη στον προσδιορισμό των μεταβλητών αποδοχών του» 3.3.15 «Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου γνωστοποιούνται και συζητούνται στο Διοικητικό Συμβούλιο και λαμβάνονται υπόψη στις εργασίες του σχετικά με τη σύνθεση, το πλάνο της ένταξης νέων μελών, την ανάπτυξη προγραμμάτων και άλλα συναφή θέματα του Διοικητικού Συμβουλίου. Σε συνέχεια της αξιολόγησης, το Διοικητικό Συμβούλιο λαμβάνει μέτρα για την αντιμετώπιση των διαπιστωμένων αδυναμιών.» 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 Εταιρεία έχει θεσπίσει Διαδικασία Αξιολόγησης ΔΣ, στην αναθεωρημένη Πολιτική Καταλληλότητας της, η οποία τέθηκε σε ισχύ τον Ιούνιο 2021. Ωστόσο, το ΔΣ δεν αξιολόγησε για το έτος 2021 την αποτελεσματικότητά του, την εκπλήρωση των καθηκόντων του και των επιτροπών του, καθώς η Επιτροπή Αμοιβών και Ανάδειξης Υποψηφίων στα πλαίσια λήξης της θητείας του Δ.Σ. το 2022, είχε προγραμματίσει να προβεί στην εν λόγω διαδικασία αξιολόγησης της απόδοσης και της αποτελεσματικότητας τόσο του ΔΣ, των μελών του όσο και των ειδικότερων Επιτροπών του, καθώς και της καταλληλότητας των μελών, σύμφωνα με τα κριτήρια καταλληλότητας, εντός του πρώτου τριμήνου 2022 και να προβεί σε σχετικές προτάσεις προς το ΔΣ και την ΓΣ. Τα αποτελέσματα της εν λόγω αξιολόγησης, αναφέρονται στην Ετήσια Έκθεση της Επιτροπής Αμοιβών και Ανάδειξης Υποψηφίων 2021.</p>
<p>Μέρος Α – Ενότητα V, Βιωσιμότητα (ESG) Η ενότητα αυτή σχετίζεται με το ν.4706/2020,</p>	<p>Η Εταιρεία δεν έχει αναπτύξει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, καθώς με βάση το άρθρο 151</p>

Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης	Επεξήγηση / Αιτιολόγηση απόκλισης
<p>άρθρο 14 παρ. 3ιβ και Ν.4548/2018, άρθρο 151 και την εφαρμογή Πολιτικών Βιώσιμης Ανάπτυξης.</p> <p>Ο Κώδικας αναφέρει στην παράγραφο 5.1 την απαίτηση του άρθρου 14 του ν.4706/2020 και επιπλέον αναπτύσσει τις ειδικές πρακτικές 5.2. έως 5.10 αναφορικά με θέματα ESG.</p>	<p>ν.4548/2018, υπόχρεες για την μη χρηματοοικονομική πληροφόρηση είναι οι μεγάλες ανώνυμες εταιρείες οι οποίες αποτελούν οντότητες δημόσιου ενδιαφέροντος, κατά την έννοια του Παραρτήματος Α΄ του ν. 4308/2014, και οι οποίες, κατά την ημερομηνία κλεισίματος του ισολογισμού τους, υπερβαίνουν το μέσο αριθμό των πεντακοσίων (500) εργαζομένων κατά τη διάρκεια του οικονομικού έτους. Αυτές θα πρέπει να περιλαμβάνουν στην έκθεση διαχείρισης μία μη χρηματοοικονομική κατάσταση που περιέχει πληροφορίες, στο βαθμό που απαιτείται για την κατανόηση της εξέλιξης, των επιδόσεων, της θέσης και του αντίκτυπου των δραστηριοτήτων της, σε σχέση, τουλάχιστον, με περιβαλλοντικά, κοινωνικά και εργασιακά θέματα, το σεβασμό των δικαιωμάτων του ανθρώπου, την καταπολέμηση της διαφθοράς και με θέματα σχετικά με τη δωροδοκία.</p> <p>Το προσωπικό της Εταιρίας μας είναι κατά πολύ λιγότερο των 500 εργαζομένων όποτε δεν υπάρχει νομική ή κανονιστική υποχρέωση εφαρμογής του άρθρου αυτού. Ωστόσο η Εταιρεία, στα πλαίσια της Εταιρικής Κοινωνικής Υπευθυνότητας εφαρμόζει σε εθελοντική βάση, κανόνες που θεσπίζει μέσα από τις πολιτικές της και αφορούν κοινωνικά και εργασιακά θέματα, το σεβασμό των δικαιωμάτων του ανθρώπου, την καταπολέμηση της διαφθοράς και με θέματα σχετικά με τη δωροδοκία.</p>

3. Οργανωτική Δομή Εταιρείας

3.1. Γενικά περί οργάνωσης της Εταιρείας

Το ΔΣ της Εταιρείας έχει την τελική ευθύνη για την σωστή και αποτελεσματική λειτουργία της Εταιρείας και είναι υπεύθυνο για τα εξής:

- να παρουσιάζει στους μετόχους και το κοινό μια σαφή αξιολόγηση της πραγματικής θέσης και των προοπτικών της εταιρείας, και να διασφαλίζει την αξιοπιστία των οικονομικών καταστάσεων και την ορθότητα των ανακοινώσεων, όπου αυτές επιβάλλονται.
- να διατηρεί ένα αποτελεσματικό σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου καθώς και σύστημα διαχείρισης κινδύνων, με σκοπό την περιφρούρηση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, καθώς και τον εντοπισμό και την αντιμετώπιση των σημαντικότερων κινδύνων.
- να παρακολουθεί την εφαρμογή της Εταιρικής στρατηγικής και να την επανεξετάζει τακτικά.

- να ανασκοπεί τακτικά τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει η επιχείρηση και την αποτελεσματικότητα του συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, όσον αφορά στη διαχείριση των εν λόγω κινδύνων. Η ανασκόπηση θα πρέπει να καλύπτει όλους τους ουσιώδεις ελέγχους, συμπεριλαμβανομένων των χρηματοοικονομικών και λειτουργικών ελέγχων, του ελέγχου συμμόρφωσης, καθώς και τους ελέγχους των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων.
- μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, να αναπτύσσει άμεση και τακτική επαφή, με τους εξωτερικούς και εσωτερικούς ελεγκτές, για να λαμβάνει τακτική ενημέρωση από τους αυτούς, για την ορθή λειτουργία του συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα.

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι ο μοναδικός θεματοφύλακας της εφαρμογής του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΚΕΔ), τα μέλη του οποίου εκλέγονται σύμφωνα με κριτήρια καταλληλότητας όπως αυτά έχουν θεσπιστεί στην Πολιτική Καταλληλότητας της Εταιρείας.

Επιπλέον, η συνδυαστική σχέση μεταξύ των εκτελεστικών - μη εκτελεστικών - ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών, εγγυάται την συνέχεια η /και την ομαλή διαδοχή στην ανώτατη διοίκηση της Εταιρείας, εξασφαλίζοντας την συνέχιση των επιτυχών αποτελεσμάτων.

3.2. Οργανωτική δομή

Η οργανωτική δομή της Εταιρείας είναι απλή και ευέλικτη. Κατά την 31.12.2021 αποτελείται από ολιγάριθμο προσωπικό με προσήλωση στη διατήρηση υψηλού επιπέδου επαγγελματισμού και δεξιοτήτων. Επίσης υποστηρίζεται από εξωτερικό συνεργάτη αναφορικά με τα θέματα Διαχείρισης Κινδύνων και Κανονιστικής Συμμόρφωσης.

Το ΔΣ και οι επιτροπές του, εποπτεύουν τις δραστηριότητες της Εταιρείας μέσα από σχετικές συνεδριάσεις και θέματα που αναπτύσσονται, για τα οποία είναι τα αρμόδια όργανα για τις εγκρίσεις αυτών (βλέπε σχετικές ενότητες). Επίσης το Διοικητικό Συμβούλιο αποφασίζει και θεσπίζει όλα εκείνα τα πρόσωπα που είναι αρμόδια να διενεργούν τραπεζικές συναλλαγές και έκδοση επιταγών καθώς και τα άτομα που είναι υπεύθυνα με τη διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.

Επιπλέον η Γ.Σ. των μετόχων είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας. Δικαιούται ν' αποφασίζει για κάθε υπόθεση, ενώ η απόφασή της δεσμεύει και τους απόντες ή διαφωνούντες μετόχους.

4. Γενική Συνέλευση των μετόχων

Υποχρέωση της Γ.Σ. είναι να λαμβάνει αποφάσεις για όλα τα ζητήματα που υποβάλλονται σ' αυτήν, ενώ είναι η μόνη αρμόδια για να αποφασίζει τα εξής:

- α.) για τις τροποποιήσεις του καταστατικού συμπεριλαμβανομένου των μεταβολών κεφαλαίου,

- β.) για την εκλογή των μελών του Δ.Σ, των ελεγκτών και τον καθορισμό της αμοιβής τους.
- γ.) για την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων,
- δ.) για την διάθεση των ετησίων κερδών,
- ε.) για την έκδοση ομολογιακού δανείου,
- στ.) για τις περιπτώσεις συγχωνεύσεως, διασπάσεως, μετατροπής, αναβιώσεως, παρατάσεως ή διαλύσεως της εταιρείας και
- ζ.) για τον διορισμό εκκαθαριστών.

Η Εταιρεία έχει προσαρμόσει τις διατάξεις του καταστατικού της που υπάγονται στις ρυθμίσεις του Ν. 4548/2018, όπως τις προαναφερθείσες αποφάσεις για τις οποίες απαιτείται αυξημένη απαρτία (2/3) και πλειοψηφία (2/3 των παρόντων). Τροποποίηση λοιπών διατάξεων με απλή απαρτία (1/5) και πλειοψηφία ($\frac{1}{2} + 1$ των παρόντων).

5. Διοικητικό Συμβούλιο

5.1. Σύνθεση και Τρόπος Λειτουργίας Δ.Σ.

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο, αποτελούμενο από τρία (3) έως έντεκα (11) συμβούλους σύμφωνα με το καταστατικό της.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας για την οικονομική χρήση που λήγει 31/12/2021 έχει ως εξής:

- Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς του Μιχαήλ – Πρόεδρος ΔΣ –Εκτελεστικό Μέλος
- Παναγιώτα Χαλικιά του Μιχαήλ – Αντιπρόεδρος ΔΣ – Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Ευάγγελος Κοντός του Ιωάννη – Διευθύνων Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος
- Γεώργιος Γεωργόπουλος του Ιωάννη – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Νικόλαος Ζερδές του Ιωάννη – Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Τζουζέππε Τζιάνο του Τζοβάνι – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Μιχαήλ Σαπουντζόγλου του Δημητρίου – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Ελένη Χαλικιά του Μιχαήλ –Εκτελεστικό Μέλος

Οι διαδικασίες που αφορούν την αναπλήρωση ή αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και τις διαδικασίες συγκρότησης και λήψης αποφάσεων περιλαμβάνονται αναλυτικά στο καταστατικό της Εταιρείας και τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Πρώτιστη υποχρέωση και καθήκον των μελών του Δ.Σ. είναι η διαρκής επιδίωξη της ενίσχυσης της μακροχρόνιας αξίας της Εταιρείας, η προάσπιση του γενικού εταιρικού συμφέροντος καθώς και η εφαρμογή και τήρηση του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει συνταχθεί για την υποστήριξη των παραπάνω σκοπών.

Το Δ.Σ. αποτελείται από εκτελεστικά και μη εκτελεστικά μέλη. Η ιδιότητα των μελών του Δ.Σ. ως εκτελεστικών ή μη ορίζεται από το Δ.Σ. και επικυρώνεται από την Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Ο αριθμός των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών δεν είναι μικρότερος του 1/3 του συνολικού αριθμού των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και αν προκύψει κλάσμα, στρογγυλοποιείται στον αμέσως εγγύτερο ακέραιο αριθμό.

Μεταξύ των Μη Εκτελεστικών μελών τουλάχιστον δύο είναι Ανεξάρτητα Μέλη, κατά την έννοια του άρθρου 9 του Ν.4706/2020, τα οποία ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων, κατά τη διάρκεια της θητείας τους δεν κατέχουν μετοχές σε ποσοστό μεγαλύτερο του 0,5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και είναι απαλλαγμένα από οικονομικές, επιχειρηματικές, οικογενειακές ή άλλου είδους σχέσεις εξάρτησης με την Εταιρεία ή με συνδεδεμένα με αυτήν πρόσωπα, οι οποίες μπορούν να επηρεάσουν τις αποφάσεις του και την ανεξάρτητη και αντικειμενική κρίση του.

Το Διοικητικό Συμβούλιο οφείλει να συνεδριάζει στην έδρα της Εταιρείας (Δήμος Αθηναίων νομού Αττικής, Ρηγίλλης 26, τ.κ. 106 74, 3ος όροφος) κάθε φορά, που ο νόμος, το Καταστατικό οι ανάγκες της Εταιρείας το απαιτούν. Εξαιρετικώς, επιτρέπεται να συνεδριάζει εκτός της έδρας του σε άλλο τόπο, είτε στην ημεδαπή, είτε στην αλλοδαπή, εφόσον στη συνεδρίαση αυτή παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα μέλη του και κανένα δεν αντιλέγει στην πραγματοποίηση της συνεδρίασης και στη λήψη αποφάσεων.

Το διοικητικό συμβούλιο μπορεί να συνεδριάζει με τηλεδιάσκεψη ή κλήση συνδιάσκεψης ή άλλα μέσα επικοινωνίας τα οποία επιτρέπουν σε όλα τα πρόσωπα που λαμβάνουν μέρος στην συνεδρίαση να ακούν το ένα το άλλο και σύμφωνα με όσα ορίζονται από την οικεία νομοθεσία, υπό τον όρο ότι τουλάχιστον ένα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου θα βρίσκεται στην έδρα της Εταιρείας και θα ορίζεται ως ο Γραμματέας της συνεδρίασης. Στην περίπτωση αυτή η πρόσκληση προς τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου περιλαμβάνει τις αναγκαίες πληροφορίες και τεχνικές οδηγίες για τη συμμετοχή τους στη συνεδρίαση.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συγκαλείται από τον πρόεδρό του ή τον αναπληρωτή του, με πρόσκληση που γνωστοποιείται στα μέλη του δύο (2) τουλάχιστον εργάσιμες ημέρες πριν από την συνεδρίαση και πέντε (5) τουλάχιστον εργάσιμες ημέρες αν η συνεδρίαση πρόκειται να διεξαχθεί εκτός της έδρας της εταιρείας. Η πρόσκληση μπορεί να γνωστοποιείται και μέσω τηλεομοιοτυπικού μηνύματος ή/και ηλεκτρονικού ταχυδρομείου. Στην πρόσκληση πρέπει απαραίτητα να αναγράφονται με σαφήνεια τα θέματα της ημερησίας διάταξης, διαφορετικά η λήψη αποφάσεων επιτρέπεται μόνο εφόσον παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και κανείς δεν αντιλέγει στη λήψη αποφάσεων.

Τη σύγκληση του διοικητικού συμβουλίου μπορεί να ζητήσουν δύο (2) τουλάχιστον από τα μέλη του με αίτησή τους προς τον Πρόεδρο αυτού ή τον αναπληρωτή του, οι οποίοι υποχρεούνται να συγκαλέσουν εγκαίρως το Διοικητικό Συμβούλιο, ώστε αυτό να συνέλθει εντός προθεσμίας επτά (7) ημερών από την υποβολή της αίτησης. Στην αίτηση πρέπει, με ποινή απαραδέκτου, να αναφέρονται με σαφήνεια και τα θέματα που θα απασχολήσουν το διοικητικό συμβούλιο. Αν δεν συγκληθεί το διοικητικό συμβούλιο από τον πρόεδρο ή τον αναπληρωτή του εντός της παραπάνω

προθεσμίας, επιτρέπεται στα μέλη που ζήτησαν τη σύγκληση να συγκαλέσουν αυτά το διοικητικό συμβούλιο εντός προθεσμίας πέντε (5) ημερών από τη λήξη της παραπάνω προθεσμίας των επτά (7) ημερών, γνωστοποιώντας τη σχετική πρόσκληση στα λοιπά μέλη του διοικητικού συμβουλίου.

Το Διοικητικό Συμβούλιο βρίσκεται σε απαρτία, συνεδριάζει έγκυρα και παίρνει νόμιμα αποφάσεις όταν παρευρίσκονται ή αντιπροσωπεύονται στη συνεδρίαση το μισό συν ένας του αριθμού των συμβούλων, ποτέ όμως λιγότεροι από τρεις.

Κάθε σύμβουλος έχει μία ψήφο.

Σύμβουλος που απουσιάζει μπορεί να εκπροσωπείται από άλλον σύμβουλο μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, ή από αναπληρωματικό μέλος σύμφωνα με το άρθρο 19 του Καταστατικού της Εταιρείας. Κάθε σύμβουλος μπορεί να εκπροσωπεί έναν μόνον άλλο σύμβουλο, που απουσιάζει.

Όπου δεν ορίζεται διαφορετικά σε άλλα άρθρα του Καταστατικού, οι αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου παίρνονται με απόλυτη πλειοψηφία των συμβούλων που, αυτοπρόσωπα ή με αντιπρόσωπο, παρίστανται στη συνεδρίαση. Σε περίπτωση ισοψηφίας δεν υπερισχύει η ψήφος του προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου.

Στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου που έχουν ως θέμα την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, ή την ημερήσια διάταξη των οποίων περιλαμβάνει θέματα για την έγκριση των οποίων προβλέπεται η λήψη απόφασης από τη γενική συνέλευση με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία, σύμφωνα με τον ν. 4548/2018, το Διοικητικό Συμβούλιο βρίσκεται σε απαρτία, όταν παρευρίσκονται ή αντιπροσωπεύονται σ' αυτό το ήμισυ πλέον ενός των συμβούλων, ουδέποτε όμως ο αριθμός των παρόντων αυτοπροσώπως συμβούλων, μπορεί να είναι μικρότερος των τριών (3). Προς εξεύρεση του αριθμού απαρτίας, παραλείπεται τυχόν προκύπτον κλάσμα. Σε περίπτωση ανατιολόγητης απουσίας ανεξάρτητου μέλους σε δύο (2) τουλάχιστον συνεχόμενες συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου, το μέλος αυτό λογίζεται ως παραιτηθέν. Η παραίτηση αυτή διαπιστώνεται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο προβαίνει στην αντικατάσταση του μέλους, σύμφωνα με την διαδικασία της παρ. 4 του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020.

Το ΔΣ καθορίζει και ελέγχει την ύπαρξη ή μη σχέσης εξάρτησης των υποψηφίων ανεξάρτητων μελών προτού προτείνει την εκλογή τους από την Γενική Συνέλευση των μετόχων αλλά και σε ετήσια βάση πριν από την έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας.

Τα πρακτικά του Διοικητικού Συμβουλίου υπογράφονται από τα παραστάντα μέλη. Σε περίπτωση άρνησης υπογραφής από κάποιο μέλος, γίνεται σχετική μνεία στα πρακτικά. Αντίγραφα και αποσπάσματα των πρακτικών εκδίδονται επισήμως από τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή τον αναπληρωτή του, ή από μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, ειδικά εξουσιοδοτημένο για το σκοπό αυτό με απόφαση του, που υποβάλλεται στις κατά το νόμο διατυπώσεις δημοσιότητας.

Αντίγραφα πρακτικών συνεδριάσεων του διοικητικού συμβουλίου, για τα οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρισής τους στο Γ.Ε.ΜΗ., σύμφωνα με το άρθρο 12 του Ν. 4548/2018 ή άλλες διατάξεις, υποβάλλονται στην αρμόδια υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ. μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη συνεδρίαση του διοικητικού συμβουλίου.

Η κατάρτιση και υπογραφή πρακτικού από όλα τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου ή τους αντιπροσώπους τους ισοδυναμεί με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου, ακόμη και αν δεν έχει προηγηθεί συνεδρίαση. Η ρύθμιση αυτή ισχύει και αν όλοι οι σύμβουλοι ή οι αντιπρόσωποί τους συμφωνούν να αποτυπωθεί πλειοψηφική απόφασή τους σε πρακτικό, χωρίς συνεδρίαση. Το σχετικό πρακτικό υπογράφεται από όλους τους συμβούλους.

Οι υπογραφές των συμβούλων ή των αντιπροσώπων τους μπορούν να αντικαθίστανται με ανταλλαγή μηνυμάτων μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (email) ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα.

5.2. Περίληψη Βιογραφικών Μελών του ΔΣ

5.2.1. Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς – Πρόεδρος ΔΣ –Εκτελεστικό Μέλος

Ο κ. Χαλικιάς είναι Πρόεδρος της Intercontinental International (ICI) καθώς και Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της Intercontinental Real Estate and Development (ICRED) από το 1994. Οι ICI και ICRED ασχολούνται με όλους τους τομείς της ακίνητης περιουσίας όπως επένδυση, διαχείριση, ανάπτυξη και διάθεση ακινήτων καθώς και με όλες τις αγορές συμπεριλαμβανομένων των εμπορικών, γραφειακών, οικιστικών και ξενοδοχειακών ακινήτων. Το 2000 ανέρχεται επίσης στη θέση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου της τράπεζας Republic Bank of Chicago (RBC), μιας διακεκριμένης τράπεζας στην ευρύτερη περιοχή του Chicago, USA. Η RBC ειδικεύεται στην χρηματοδότηση ακινήτων και παροχή χρηματοοικονομικών υπηρεσιών. Ο κ. Χαλικιάς έχει αφιερώσει την καριέρα του στην εξειδίκευση στον τομέα του real estate και της ανάπτυξης ακινήτων, καθώς διαθέτει πάνω από 30 χρόνια εκτενούς εμπειρίας στον τραπεζικό κλάδο και στον κλάδο επενδύσεων ακίνητης περιουσίας και κατέχει πτυχίο στην Διοίκηση Επιχειρήσεων και Marketing, από το DePaul University. Έχει υπηρετήσει τιμητικά ως Αντιπρόεδρος και εν συνεχεία ως Γενικός Σύμβουλος της Ισλανδίας στο Σικάγο. Μέσα από τη ενασχόλησή του με το National Hellenic Museum, ο κ. Χαλικιάς έχει συμμετάσχει σε πληθώρα κοινωνικών και πολιτιστικών ενεργειών, ενώ ανακηρύχθηκε Ιππότης στο Τάγμα του Ναού των Ιπποτών.

5.2.2. Παναγιώτα Χαλικιά – Αντιπρόεδρος ΔΣ – Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η κα. Παναγιώτα Χαλικιά είναι Αντιπρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ της Intercontinental International (ICI) καθώς και Αντιπρόεδρος της Intercontinental Real Estate and Development (ICRED) από το 1994. Παράλληλα, από το 1989 κατέχει την θέση της Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου της Tech Metra Ltd., μιας αρχιτεκτονικής εταιρείας με έδρα το Σικάγο, Η.Π.Α., με αντικείμενο την μελέτη και την κατασκευή εμπορικών και βιομηχανικών δομών, καθώς επίσης υποδομών αναψυχής, ανέγερσης γραφειακών χώρων και οικιστικών συγκροτημάτων. Από το 2000, κατέχει

επίσης τη θέση του Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου και είναι Πρόεδρος της Επιτροπής Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Μέλος της Επιτροπής Δανείων & Διαχείρισης Κινδύνων, της Republic Bank of Chicago Από το 2004 είναι επίσης, Διευθύντρια του Ιδρύματος Odyssey Charities της Οικογένειας Χαλικιά, και επιβλέπει την λειτουργία αυτού, καθώς και τον έλεγχο συμμόρφωσης και διαχείριση επιχορηγήσεων. Η κα. Χαλικιά είναι κάτοχος Διπλώματος Αρχιτεκτονικής από το Illinois Institute of Technology και είναι μέλος των: American Institute of Architects, Chicago Architecture Foundation, και International Council of Shopping Centers.

5.2.3. Ευάγγελος Κοντός – Διευθύνων Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος

Ο κ. Ευάγγελος Ι. Κοντός είναι ένα έμπειρο στέλεχος με τριακονταετή επαγγελματική εμπειρία, εκ των οποίων τα τελευταία 19 χρόνια, είναι επικεντρωμένα στην διαχείριση ακινήτων και στην χρηματοδότηση έργων ακίνητης περιουσίας και υποδομών δημοσίου συμφέροντος. Είναι Διευθύνων Σύμβουλος και Μέλος ΔΣ της Intercontinental International (ICI) από το 2020. Έχει διατελέσει επικεφαλής της μονάδας ανακτηθέντων ακινήτων (REO) στην Alpha Bank Κύπρου. Νωρίτερα, εργάστηκε για την EY ως Senior Manager of Infrastructure Advisory & Real Estate, για την TRASTOR ως CFO και IR Director, για την Millennium Bank ως Senior Relationship Manager – υπεύθυνος για τη χρηματοδότηση έργων εμπορικών ακινήτων και υποδομών – ενώ έχει διατελέσει και Senior Financing Officer για την LAMDA Development. Στην αρχή της επαγγελματικής του σταδιοδρομίας, εργάστηκε για την ABN AMRO Bank και τη Lavipharm. Είναι κάτοχος MBA από το Πανεπιστήμιο Strathclyde και κάτοχος πτυχίου Διοίκησης Επιχειρήσεων από το Αμερικάνικο Κολλέγιο της Ελλάδας (Deree).

5.2.4. Γεώργιος Γεωργόπουλος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ο κ. Γεωργόπουλος είναι Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό ΔΣ της Intercontinental International (ICI) από το Δεκέμβριο του 2015 και προηγουμένως ήδη από το Δεκέμβριο 2012 μη Εκτελεστικό Μέλος του ΔΣ και Μέλος της Επιτροπής Ελέγχου και της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφίων της Εταιρείας, αποκομίζοντας εκ των θέσεων αυτών σημαντική γνώση και εμπειρία στον κλάδο επενδύσεων ακίνητης περιουσίας. Είναι επίσης Μέλος της Εκτελεστικής Επιτροπής της Τράπεζας Πειραιώς. Εργάζεται στην Τράπεζα Πειραιώς τα τελευταία 21 χρόνια, αρκετά χρόνια εκ των οποίων, στη Διαχείριση Διαθεσίμων όπου έφτασε να κατέχει τη θέση του Deputy Treasurer. Στη συνέχεια, ως Αναπληρωτής Γενικός Διευθυντής του Δικτύου Καταστημάτων είχε την ευθύνη του Δικτύου Καταστημάτων Β. Ελλάδος και ήταν υπεύθυνος για τη διαμόρφωση της στρατηγικής και την οικονομική και ποιοτική απόδοση του Δικτύου Καταστημάτων Β. Ελλάδος. Πριν την Τράπεζα Πειραιώς εργάστηκε στην National Westminster ως Διευθυντής Πωλήσεων της Διαχείρισης Διαθεσίμων. Κατέχει πτυχίο Οικονομικών και μεταπτυχιακό τίτλο από το Manchester Business School.

Την 26η Απριλίου 2022 έγινε δεκτή από την Εταιρεία η παραίτηση του μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου κ.Γεωργίου Γεωργόπουλου του Ιωάννη, καθώς έχει συμπληρώσει συνεχή θητεία εννέα οικονομικών ετών και ελήφθη απόφαση περί μη αντικατάστασής του στο Διοικητικό Συμβούλιο, η δε συγκρότηση σε Σώμα του

Διοικητικού Συμβουλίου παρέμεινε ίδια για τα υπόλοιπα εναπομείνοντα μέλη έως τη λήξη της θητείας τους μέχρι την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση που θα συγκληθεί εντός του πρώτου εννεαμήνου του έτους 2022, όπως και η χορήγηση των εξουσιών και αρμοδιοτήτων τους.

5.2.5. Νικόλαος Ζερδές – Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ο κ. Ζερδές, είναι Μη Εκτελεστικό ΔΣ της Intercontinental International (ICI) από το 2016, ενώ είχε εκλεγεί στη θέση αυτή για μικρότερο διάστημα από το 2012. Τυγχάνει μάχιμος δικηγόρος, μέλος του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών από το 1974, με εξειδίκευση στο Εμπράγματο Δίκαιο, την διαχείριση και αγοραπωλησίες ακινήτων, και στο Δίκαιο Ανωνύμων Εταιριών. Έχει διατελέσει μέλος Διοικητικών Συμβουλίων Ανωνύμων Εταιρειών, παρέχοντας σε αυτές συμβουλευτική. Είναι πτυχιούχος της Νομικής Σχολής του Αριστοτέλειου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης και του Οικονομικού Τμήματος του Πανεπιστημίου Πειραιώς.

5.2.6. Τζουζέππε Τζιάνο – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ο κ. Giano είναι Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό ΔΣ της Intercontinental International (ICI) από τον Ιούλιο 2017 και πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της Χρηματιστηριακής Euroxx ΑΕΠΕΥ τα τελευταία 5 χρόνια. Διαθέτει πάνω από 20 χρόνια εμπειρίας στον χρηματοοικονομικό κλάδο ως σύμβουλος στις εταιρίες Pentedekas Brokerage S.A., Euroxx Finance S.A. και Euroxx Securities S.A. Είναι απόφοιτος μεταπτυχιακών σπουδών Marketing & Management καθώς και Shipping, Trade & Finance.

5.2.7. Μιχαήλ Σαπουντζόγλου – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ο κ. Σαπουντζόγλου είναι Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό ΔΣ της Intercontinental International (ICI) από το 2015, Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου από το 2017 και Μέλος της Επιτροπής Αποδοχών από το 2017 και κατόπιν της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφίων από το 2021, αποκομίζοντας εκ των θέσεων αυτών σημαντική γνώση και εμπειρία στον κλάδο επενδύσεων ακίνητης περιουσίας. Παράλληλα έχει πάνω από 25 χρόνια εμπειρίας στον τομέα του Ship & Energy Finance και ιδιωτικών επενδυτικών κεφαλαίων. Είναι σύμβουλος ship & project finance, και μέχρι τον Ιούλιο του 2015 διετέλεσε Οικονομικός Διευθυντής της Metrostar Management Corp με αρμοδιότητες χρηματοοικονομικής διαχείρισης, ελέγχου και έγκρισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Στα 21 χρόνια με την ομάδα της Metro ηγήθηκε ή υπήρξε συν-επικεφαλής έργων στις ομάδες επενδύσεων σε διάφορες βιομηχανίες, συμπεριλαμβανομένων off-shore drilling, παραγωγής χάλυβα και ναυπηγείων. Πριν από την Metrostar είχε ως έδρα το Μονακό για 9 χρόνια, όπου ήταν υπεύθυνος χαρτοφυλακείου για την Star Ναυτιλιακή Α.Ε., μέλος του ομίλου επιχειρήσεων Λιβανού με αντικείμενο την διαχείριση χαρτοφυλακείου περιουσίας. Ο κ. Σαπουντζόγλου κατέχει Τιμητικό Απολυτήριο Τίτλο από το τμήμα Economics and International Finance από το Πανεπιστήμιο Wilfrid Laurier στον Καναδά.

5.2.8. Ελένη Χαλικιά –Εκτελεστικό Μέλος

Η κ. Ελένη Χαλικιά είναι διακεκριμένη Χειρουργός Οδοντίατρος αδειοδοτημένη στις Ηνωμένες Πολιτείες, και αναγνωρισμένη για τον επαγγελματισμό, δεοντολογία, τις νέες τεχνολογικές μεθόδους και διαδικασίες που εφαρμόζει. Ως εξειδικευμένη χειρουργός οδοντίατρος – με αφοσίωση στην έρευνα και την εφαρμογή των βέλτιστων πρακτικών, την προώθηση της εκπαίδευσης, την ποιότητα της οδοντιατρικής φροντίδας και των κλινικών διαδικασιών, καθώς και τη συνεργασία της με προμηθευτές του κλάδου -, έχει καταφέρει επιτυχώς να αναπτύξει τις επιχειρηματικές της δραστηριότητες στον κλάδο αυτό. Ενώ έχει διατελέσει στο παρελθόν και αρκετά χρόνια ως μέλος του ΔΣ στη Republic Bank of Chicago και από την ίδρυση της Εταιρείας Intercontinental International (ICI) κατέχει τη θέση μη εκτελεστικού μέλους ΔΣ. Έπειτα από την πολυετή ενασχόληση της με την Εταιρεία, αποκομίζοντας εκ της θέσεως αυτής σημαντική γνώση και εμπειρία στον κλάδο επενδύσεων ακίνητης περιουσίας, από τον 2021 κατέχει την θέση εκτελεστικού μέλους του ΔΣ της ICI καθώς έχει λάβει δικαιώματα εκπροσώπησης της Εταιρείας.

5.3. Συμμετοχή των Μελών του ΔΣ στις συνεδριάσεις του

Κατά την περίοδο 1/1/2021-31/12/2021 το ΔΣ της Εταιρείας συνήλθε 26 φορές και η συχνότητα παρακολούθησης των συνεδριάσεων από τα μέλη ήταν 26 από όλους, όπως αυτό βεβαιώνεται από τις ομόφωνες αποφάσεις στα πρακτικά του ΔΣ, σε ημερομηνίες ως ακολούθως :

MINUTE No.	Date	Συμμετοχή Μελών σε Συνεδριάσεις
168.	1/1/2021	Όλοι 100%
169.	5/3/2021	Όλοι 100%
170.	29/3/2021	Όλοι 100%
171.	1/4/2021	Όλοι 100%
172.	20/4/2021	Όλοι 100%
173.	21/4/2021	Όλοι 100%
174.	22/4/2021	Όλοι 100%
175.	19/5/2021	Όλοι 100%
176.	20/5/2021	Όλοι 100%
177.	21/5/2021	Όλοι 100%
178.	26/5/2021	Όλοι 100%
179.	27/5/2021	Όλοι 100%
180.	21/6/2021	Όλοι 100%
181.	29/6/2021	Όλοι 100%
182.	1/7/2021	Όλοι 100%
182'	8/7/2021	Όλοι 100%
183.	13/7/2021	Όλοι 100%
183'	15/7/2021	Όλοι 100%
184.	16/7/2021	Όλοι 100%

MINUTE No.	Date	Συμμετοχή Μελών σε Συνεδριάσεις
185.	16/7/2021	Όλοι 100%
185'	19/7/2021	Όλοι 100%
186.	31/8/2021	Όλοι 100%
186'	1/9/2021	Όλοι 100%
187.	6/9/2021	Όλοι 100%
188.	30/9/2021	Όλοι 100%
189.	15/12/2021	Όλοι 100%
190.	16/12/2021	Όλοι 100%

5.4. Μετοχές Μελών ΔΣ και Διευθυντικών Στελεχών

Τα μέλη του ΔΣ κατά την 31.12.2021 κατείχαν τις ακόλουθες μετοχές της Εταιρείας :

Μετοχές που κατέχουν τα μέλη του ΔΣ και τα κύρια διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας					
A/A	Όνομα	Επώνυμο	Πατρώνυμο	Μέλος ΔΣ	Αριθμός Μετοχών
1	Παναγιώτης - Αριστείδης	Χαλικιάς	Μιχαήλ	Πρόεδρος ΔΣ - Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ	3.060.603
2	Παναγιώτα	Χαλικιάς	Μιχαήλ	Αντιπρόεδρος Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ Μέλος Επιτροπής Ελέγχου και Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων	2.647.008
3	Ευάγγελος	Κοντός	Ιωάννη	Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ	n/a
4	Γεώργιος	Γεωργόπουλος	Ιωάννη	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ Μέλος Επιτροπής Ελέγχου και Μέλος Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων	n/a
5	Νικόλαος	Ζερδές	Ιωάννη	Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ	n/a
6	Τζουζέππε	Τζιάνο	Τζοβάννι	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ	n/a
7	Μιχάλης	Σαπουντζόγλου	Δημητρίου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ - Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου και Πρόεδρος της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων	n/a
8	Ελένη	Χαλικιά	Μιχαήλ	Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ	2.564.289
9.	Ειρήνη	Στρωματιά		Διευθύντρια Λειτουργιών και Χαρτοφυλακείου	1.015

6. Σύνοψη και Τρόπος Λειτουργίας Επιτροπών του Δ.Σ.

6.1. Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου, αποτελεί τριμελή επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, με θητεία που ακολουθεί την θητεία του ΔΣ, όπου τα μέλη της είναι Μη Εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, εκ των οποίων τα δύο (2) είναι ανεξάρτητα, ενώ έχουν αποδεδειγμένη και επαρκή γνώση του κλάδου. Ο Πρόεδρος της έχει επίσης αποδεδειγμένη γνώση λογιστικής / ελεγκτικής.

Η σύνοψη της Επιτροπής Ελέγχου για την οικονομική χρήση που λήγει 31.12.2021, έχει ως εξής:

- Μιχάλης Σαπουντζόγλου - Πρόεδρος, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ
- Νικόλαος Ζερδές - Γραμματέας, μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ
- Γεώργιος Γεωργόπουλος - Μέλος, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ

Στη θέση του κ.Γεωργίου Γεωργόπουλου του Ιωάννη, ο οποίος συμμετείχε στην Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας και του οποίου η παραίτηση έγινε δεκτή την 26^η Απριλίου 2022, το Διοικητικό Συμβούλιο αυτής την 26.4.2022 εξέλεξε τον κ. Τζουζέππε Τζιάνο (Giuseppe Giano) του Τζοβάννι (Giovanni), Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος αυτού ως μέλος της Επιτροπής Ελέγχου για τη θέση που έμεινε κενή και συγκρότησε εκ νέου την τριμελή Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας, ορίζοντας τα μέλη αυτής με θητεία έως την επόμενη Γενική Συνέλευση που θα λάβει χώρα το πρώτο εννιάμηνο του έτους 2022 τους κ.κ. Μιχαήλ Σαπουντζόγλου του Δημητρίου και της Σμαρούλας, Νικόλαο Ζερδέ του Ιωάννη και Τζουζέππε Τζιάνο (Giuseppe Giano) του Τζοβάννι (Giovanni)

Η Επιτροπή Ελέγχου είναι επιφορτισμένη με την παρακολούθηση των διαδικασιών της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και της σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Όλα τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση ύστερα από πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου είναι οι ακόλουθες (ενδεικτικά):

- η παρακολούθηση της διαδικασίας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης,
- η παρακολούθηση της αποτελεσματικής λειτουργίας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και του συστήματος διαχείρισης κινδύνων, καθώς και η παρακολούθηση της ορθής λειτουργίας της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας
- η παρακολούθηση της πορείας του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων
- Η αξιολόγηση των ενεργειών της Διοίκησης αναφορικά με την τήρηση του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και την τήρηση των κανόνων για τον εντοπισμό και καταστολή της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες.

Για την εκπλήρωση του σκοπού της, η Επιτροπή Ελέγχου έχει το δικαίωμα της ελεύθερης επικοινωνίας με τη Διοίκηση, τους Εσωτερικούς και Εξωτερικούς Ελεγκτές ώστε να ερευνά κάθε θέμα που περιέρχεται στην αντίληψη της, έχοντας ελεύθερη

πρόσβαση σε όλα τα βιβλία και στοιχεία, εγκαταστάσεις και προσωπικό της εταιρείας.

Βλέπε αναλυτικά στην Έκθεση Πεπραγμένων Επιτροπής Ελέγχου στην Ενότητα 10.1 της παρούσης

6.2. Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφίων

Έργο της Επιτροπής Αποδοχών είναι η επεξεργασία και η εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας, που προορίζεται και εφαρμόζεται για τον καθορισμό των συνολικών αποδοχών των Στελεχών που αποτελούν την Ανώτατη Διοίκηση της, καθώς και εκείνους στους οποίους έχει ανατεθεί η Ανάλυση Επενδυτικού Κινδύνου αλλά και λειτουργιών Ελέγχου, Διοίκησης, Μάρκετινγκ, Ανθρώπινου Δυναμικού και Πωλήσεων, είτε είναι Μέλη Εκτελεστικά ή Μη Εκτελεστικά, προορισμένα όμως να ασκήσουν επιρροή ή διοίκηση ή μετέχοντα στη λήψη αποφάσεων για την ανάληψη επενδυτικού κινδύνου, ιδίως όταν οι συνολικές αμοιβές τους είναι ίδιες ή όμοιες με αυτές των Στελεχών Ανώτατης Διοίκησης, γνωστοποιημένα δεόντως στην Εποπτική Αρχή. Επίσης αρμοδιότητα της επιτροπής είναι η τήρηση και εφαρμογή Πολιτικής Καταλληλότητας για τα μέλη του ΔΣ.

Η σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφίων, για την οικονομική χρήση που λήγει 31.12.2021 έχει ως εξής:

- Μιχάλης Σαπουντζόγλου – Πρόεδρος της Επιτροπής, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ
- Παναγιώτα Χαλικιά – Μέλος της Επιτροπής – Αντιπρόεδρος και μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
- Γεώργιος Γεωργόπουλος – Γραμματέας της Επιτροπής, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ

Βλέπε αναλυτικά στην Έκθεση Πεπραγμένων Επιτροπής Ελέγχου στην Ενότητα 10.2 της παρούσης.

Στη θέση του κ.Γεωργόπουλου, του οποίου η παραίτηση έγινε δεκτή την 26^η Απριλίου 2022, στην Επιτροπή Αμοιβών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο όρισε την τριμελή σύνθεση αυτής ορίζοντας τον Πρόεδρο και τα μέλη της με θητεία έως την επόμενη Γενική Συνέλευση που θα λάβει χώρα το πρώτο εννιάμηνο του έτους 2022 και θα εκλέξει το νέο Διοικητικό Συμβούλιο, ορίζοντας και τις αρμοδιότητές τους, αποτελούμενη από τους κ.κ. Μιχαήλ Σαπουντζόγλου του Δημητρίου και της Σμαρούλας, Πρόεδρος, Παναγιώτα Χαλικιά του Μιχαήλ και της Φραγκίσκας, ως Μέλος και Τζουζέππε Τζιάνο (Giuseppe Giano) του Τζοβάννι (Giovanni), Μέλος.

6.3. Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή, είναι επιφορτισμένη με τα καθήκοντα του σχεδιασμού της επενδυτικής πολιτικής της Εταιρείας στα πλαίσια των αποφάσεων του Διοικητικού

Συμβουλίου, προς τους οποίους και εισηγείται επί των θεμάτων της επενδυτικής πολιτικής, και της τήρησης των διατάξεων του καταστατικού και της Εφαρμοστέας Νομοθεσίας ως και των κανονιστικών αποφάσεων και συστάσεων των αρμοδίων αρχών που ρυθμίζουν την επενδυτική δραστηριότητα της εταιρίας.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από 3 μέλη, που ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο ορίζει το Πρόεδρο και τον Γραμματέα αυτής. Τα μέλη της είναι εξειδικευμένοι επιστήμονες, και επιλέγονται σύμφωνα με τους εφαρμοζόμενους κανόνες, αποφάσεις και οδηγίες της εποπτεύουσας αρχής.

Η σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής για τη οικονομική χρήση που λήγει 31.12.2021 έχει ως εξής:

- Ευάγγελος Ι. Κοντός – Πρόεδρος της Επιτροπής - Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
- Παναγιώτης - Αριστείδης Χαλικιάς - Γραμματέας της Επιτροπής - Πρόεδρος ΔΣ - Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
- Παναγιώτα Χαλικιά - Μέλος της Επιτροπής - Αντιπρόεδρος Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ

7. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου

7.1. Πλαίσιο Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου αποτελεί το σύνολο των εσωτερικών ελεγκτικών μηχανισμών και διαδικασιών, συμπεριλαμβανομένης της διαχείρισης κινδύνων, του εσωτερικού ελέγχου και της κανονιστικής συμμόρφωσης, που καλύπτει σε συνεχή βάση κάθε δραστηριότητα της Εταιρείας και συντελεί στην ασφαλή και αποτελεσματική λειτουργία της.

Το πλαίσιο του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου απαρτίζεται από:

- Την Επιτροπή Ελέγχου που εποπτεύει τις Μονάδες Εσωτερικού Ελέγχου, καθώς και τη Υπηρεσία Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων.
- Την εγκατάσταση και εφαρμογή της Εταιρικής Διακυβέρνησης, δια μέσον της καθολικής εφαρμογής του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΚΕΔ), του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας (ΕΚΛ), της Πολιτικής Κανονιστικής Συμμόρφωσης, της Πολιτικής Διαχείρισης Κινδύνων και της Πολιτικής Αποδοχών, από όλα τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα Διευθυντικά Στελέχη, τα Εποπτικά Όργανα, τους Εργαζομένους και τους Συνεργάτες της Εταιρείας.
- Την Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου
- Την Υπηρεσία Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων.

7.2. Σχεδιασμός και παρακολούθηση

Μέσω της συνεχούς ροής της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και μη μεταξύ των οργάνων διοίκησης επιτυγχάνεται η συνεχής παρακολούθηση. Για αυτό το σκοπό το ΔΣ έχει συστήσει μονάδα εσωτερικού ελέγχου, κατά τις απαιτήσεις της ελληνικής νομοθεσίας, που λειτουργεί σύμφωνα με γραπτό κανονισμό λειτουργίας και

αξιολογεί τακτικά την καταλληλότητα του συστήματος εσωτερικού ελέγχου. Η μονάδα εσωτερικού ελέγχου είναι ανεξάρτητη από τις υπόλοιπες επιχειρησιακές μονάδες ενώ κατά την άσκηση των καθηκόντων της έχει πρόσβαση σε κάθε έγγραφο, υπηρεσία ή εργαζόμενο της Εταιρείας και να αναφέρεται διοικητικά στο Διευθύνοντα Σύμβουλο και λειτουργικά στην επιτροπή ελέγχου του ΔΣ.

Επιπλέον το ΔΣ προβαίνει σε ετήσια αξιολόγηση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου. Η αξιολόγηση περιλαμβάνει την εξέταση του εύρους των δραστηριοτήτων και της αποτελεσματικότητας της μονάδας εσωτερικού ελέγχου, την επάρκεια των εκθέσεων διαχείρισης κινδύνων και εσωτερικού ελέγχου προς την επιτροπή ελέγχου του ΔΣ, καθώς και την ανταπόκριση και την αποτελεσματικότητα της διοίκησης σχετικά με εντοπισμένα σφάλματα ή αδυναμίες στο σύστημα εσωτερικού ελέγχου.

Βλέπε Αναλυτικά στην Έκθεση Πεπραγμένων Επιτροπής Ελέγχου στην Ενότητα 10.1 της παρούσης

8. Πολιτική Αποδοχών

Η διάρθρωση των αμοιβών των μελών Δ.Σ. διαμορφώνεται σύμφωνα με τις ικανότητες, την εμπειρία, τα προσόντα των και την συνεισφορά των Μελών του Δ.Σ., όπως ειδικότερα καθορίζονται στην Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας. Επίσης, οι αμοιβές παρέχουν κίνητρα παραμονής των μελών του Δ.Σ. και είναι αντάξιες του χρόνου απασχόλησής τους. Τα μέλη του Δ.Σ. είναι ενήμερα για τις συνολικές αμοιβές των στελεχών που απασχολούνται σε αυτήν και ειδικότερα εκείνων, που συμμετέχουν στην Διοίκηση της. Για τον καθορισμό των αμοιβών, υπεύθυνη είναι η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφίων, η οποία λαμβάνει την απόφασή της σύμφωνα με τους τρόπους και τις μεθόδους που περιγράφονται στην Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας για την εκτίμηση και αξιολόγηση της απόδοσης των μελών του Δ.Σ. και των στελεχών

Η αμοιβή και οι τυχόν λοιπές αποζημιώσεις των μη εκτελεστικών μελών του διοικητικού συμβουλίου είναι ανάλογες με το χρόνο που διαθέτουν για τις συνεδριάσεις του και την εκπλήρωση των καθηκόντων που τους ανατίθενται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και την Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας. Το σύνολο των αμοιβών και των τυχόν αποζημιώσεων των μη εκτελεστικών μελών του διοικητικού συμβουλίου αναφέρονται σε χωριστή κατηγορία στο προσάρτημα των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

9. Πολιτική Καταλληλότητας

Η Εταιρεία συμμορφώνεται με το άρθρο 3 του Ν.4706/2020 και έχει θεσπίσει Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου η οποία έχει εγκριθεί με απόφαση Γενικής Συνέλευσης και περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

α.) τις αρχές που αφορούν στην επιλογή ή την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και την ανανέωση της θητείας υφιστάμενων μελών και

β.) τα κριτήρια για την αξιολόγηση της καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, ιδίως ως προς τα εχέγγυα ήθους, τη φήμη, την επάρκεια γνώσεων, τις δεξιότητες, την ανεξαρτησία κρίσης και την εμπειρία για την εκτέλεση των καθηκόντων που τους ανατίθενται. Τα κριτήρια επιλογής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνουν τουλάχιστον την επαρκή εκπροσώπηση ανά φύλο σε ποσοστό που δεν υπολείπεται του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του συνόλου των μελών του διοικητικού συμβουλίου. Σε περίπτωση κλάσματος, το ποσοστό αυτό στρογγυλοποιείται στο προηγούμενο ακέραιο,

γ.) την πρόβλεψη κριτηρίων πολυμορφίας (diversity) για την επιλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Προϋπόθεση για την εκλογή ή τη διατήρηση της ιδιότητας του μέλους στο Διοικητικό Συμβούλιο Εταιρείας είναι να μην έχει εκδοθεί εντός ενός (1) έτους, πριν ή από την εκλογή του αντίστοιχα, τελεσίδικη δικαστική απόφαση που αναγνωρίζει την υπαιτιότητά του για ζημιογόνες συναλλαγές Εταιρείας ή μη εισηγμένης εταιρείας του ν.4548/2018, με συνδεδεμένα μέρη. Το καταστατικό δεν προβλέπει μεγαλύτερο χρονικό διάστημα από αυτό του 1 έτους. Κάθε υποψήφιο μέλος έχει υποβάλλει στην Εταιρεία υπεύθυνη δήλωση ότι δεν συντρέχει το κώλυμα της παρούσας και ότι θα γνωστοποιήσει αμελλητί προς την Εταιρεία την έκδοση σχετικής τελεσίδικης δικαστικής απόφασης.

Προϋπόθεση για την ανάθεση εξουσιών διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρείας σε τρίτα πρόσωπα ή για τη διατήρηση της σχετικής ανάθεσης σε ισχύ, είναι να μην έχει εκδοθεί εντός ενός (1) έτους, πριν ή από την ανάθεση των εξουσιών σε αυτά, τελεσίδικη δικαστική απόφαση που αναγνωρίζει την υπαιτιότητά τους για ζημιογόνες συναλλαγές Εταιρείας, ή μη εισηγμένης εταιρείας του ν. 4548/2018 με συνδεδεμένα μέρη. Το καταστατικό δεν προβλέπει μεγαλύτερο χρονικό διάστημα από αυτό του 1 έτους. Κάθε υποψήφιο, προς ανάθεση των ανωτέρω εξουσιών, τρίτο πρόσωπο έχει υποβάλλει στην Εταιρεία υπεύθυνη δήλωση ότι δεν συντρέχει το κώλυμα της παρούσας και κάθε τρίτο πρόσωπο, προς το οποίο έχει γίνει ανάθεση, έχει δηλώσει ότι θα γνωστοποιήσει αμελλητί προς την Εταιρεία την έκδοση σχετικής τελεσίδικης δικαστικής απόφασης.

Σε περίπτωση που διαπιστώνεται η παύση της συνδρομής ενός ή περισσότερων από τα κριτήρια καταλληλότητας, με βάση την πολιτική καταλληλότητας της εταιρείας, στο πρόσωπο ενός μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, για λόγους που το πρόσωπο αυτό δεν μπορούσε να αποτρέψει ούτε με μέσα άκρας επιμέλειας, το αρμόδιο όργανο της εταιρείας προβαίνει άμεσα στην παύση και στην αντικατάστασή του εντός τριών (3) μηνών.

Η πολιτική καταλληλότητας, καθώς και κάθε ουσιώδης τροποποίησή της υποβάλλεται προς έγκριση στην Γενική Συνέλευση και αναρτάται στον ιστότοπο της Εταιρείας.

9.1. Κριτήρια Καταλληλότητας

Η καταλληλότητα διακρίνεται σε ατομική και συλλογική σύμφωνα με τα παρακάτω κριτήρια:

A. Ατομική Καταλληλότητα

- A.1. Επάρκεια γνώσεων και δεξιοτήτων
- A.2. Εχέγγυα ήθους και φήμης
- A.3. Σύγκρουση συμφερόντων
- A.4. Ανεξαρτησία κρίσης
- A.5. Διάθεση επαρκούς χρόνου

B. Συλλογική Καταλληλότητα

- B.1. Συλλογική Καταλληλότητα
- B.2. Επαρκής εκπροσώπηση ανά φύλο
- B.3. Κριτήρια Πολυμορφίας (diversity)

Για την αξιολόγηση της συλλογικής καταλληλότητας, λαμβάνεται υπόψη αν η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αντικατοπτρίζει τις γνώσεις, τις δεξιότητες και την εμπειρία που απαιτούνται για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του ως συλλογικού οργάνου. Στο πλαίσιο αυτό περιλαμβάνεται η απαίτηση το Δ.Σ. ως σύνολο να κατανοεί επαρκώς τους τομείς για τους οποίους τα μέλη είναι συλλογικά υπεύθυνα, και να διαθέτει τις απαραίτητες δεξιότητες για να ασκεί την πραγματική διαχείριση και επίβλεψη της Εταιρείας, μεταξύ άλλων και όσον αφορά: την επιχειρηματική της δραστηριότητα και τους βασικούς κινδύνους που συνδέονται με αυτή, τον στρατηγικό σχεδιασμό, τις χρηματοοικονομικές αναφορές, τη συμμόρφωση με το νομοθετικό και ρυθμιστικό πλαίσιο, την κατανόηση θεμάτων εταιρικής διακυβέρνησης, την ικανότητα αναγνώρισης και διαχείρισης κινδύνων, την επίδραση της τεχνολογίας στη δραστηριότητά της, την επαρκή εκπροσώπηση ανά φύλο.

9.2. Πρακτικές Πολυμορφίας

Με σκοπό την προώθηση ενός κατάλληλου επιπέδου διαφοροποίησης στο Διοικητικό Συμβούλιο και μιας πολυσυλλεκτικής ομάδας μελών, η Εταιρεία εφαρμόζει κριτήρια πολυμορφίας κατά τον ορισμό των νέων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η Εταιρεία υποστηρίζει και έχει υιοθετήσει τις αρχές της ισότητας και της πολυμορφίας όσον αφορά το προσωπικό και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της με σκοπό τη προώθηση της ισότητας και της δίκαιης μεταχείρισης. Πέραν της επαρκούς εκπροσώπησης ανά φύλο όπως προβλέπεται παραπάνω στο Β.2, κατά την επιλογή νέων μελών για το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν γίνεται αποκλεισμός εξαιτίας διακρίσεων λόγω φύλου, φυλής, χρώματος, εθνοτικής ή κοινωνικής προέλευσης, θρησκείας ή πεποιθήσεων, περιουσίας, γέννησης, αναπηρίας, ηλικίας ή σεξουαλικού προσανατολισμού.

Η Εταιρεία επιδιώκει επίσης τη στελέχωση του προσωπικού της και των ανωτέρων στελεχών της με ικανό προσωπικό, διαφόρων ηλικιών, φύλων και επαγγελματικών ιστορικών.

10. Πεπραγμένα Επιτροπών του άρθρου 10 του ν.4706/2020

10.1. Πεπραγμένα Επιτροπής Ελέγχου

Επιστολή προς τους Μετόχους

Κύριοι μέτοχοι,

Με την ιδιότητά μου ως Προέδρου της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας με την επωνυμία «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**» και με διακριτικό τίτλο “**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΑΕΕΑΠ**” και του Ομίλου θα ήθελα να σας παρουσιάσω συνοπτικά την Ετήσια Έκθεση μας για την Οικονομική Χρήση 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021).

Η συμβολή της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας είναι ουσιώδης, γεγονός που αποδεικνύεται από τις συχνές συναντήσεις των μελών της προκειμένου να εξυπηρετηθούν διάφορες εποπτικές – ελεγκτικές ανάγκες της αλλά κυρίως σε οτιδήποτε αφορά την αποτελεσματική Διαχείριση των Κινδύνων και το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, την επισκόπηση των Οικονομικών Καταστάσεων και την εποπτεία του Εσωτερικού και Εξωτερικού Ελέγχου.

Η Επιτροπή Ελέγχου συστήνεται στοχεύοντας στην υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου και στην επίβλεψη των διαδικασιών ελέγχου συμμόρφωσης με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο σχετικά με:

- Εξωτερικός Έλεγχος / Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση
- Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου
- Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου
- Διαχείριση Κινδύνων
- Κανονιστικής Συμμόρφωσης
- Μη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση – Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης

Αναφορές για τα πεπραγμένα της Επιτροπής Ελέγχου για την χρήση 2021 σχετικά με τις ανωτέρω ενότητες, αναλύονται στις επόμενες σελίδες της παρούσας έκθεσης.

Τέλος, θα πρέπει να σημειώσω ότι κατά την άσκηση του έργου της Επιτροπής, είχαμε και έχουμε απρόσκοπτη και πλήρη πρόσβαση σε όλες τις πληροφορίες που χρειαζόμαστε, ενώ η Εταιρεία παρέχει τις αναγκαίες υποδομές και χώρους για να επιτελέσουμε αποτελεσματικά τα καθήκοντά μας.

1. Σκοπός Επιτροπής Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου λειτουργεί ως ένα ανεξάρτητο και αντικειμενικό σώμα, το οποίο είναι υπεύθυνο για την επισκόπηση και αξιολόγηση των ελεγκτικών πρακτικών και της απόδοσης των εσωτερικών και εξωτερικών ελεγκτών της Εταιρείας, κατά την έννοια των διατάξεων του Ν.4449/2017 και του Ν.4706/2020.

Σκοπός της Επιτροπής Ελέγχου είναι η εκπλήρωση των καθηκόντων και εν γένει των αρμοδιοτήτων της καθώς και η παροχή συνδρομής στο Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με τη διαδικασία της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, την εποπτεία και τη διασφάλιση της αποτελεσματικότητας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, την παρακολούθηση του έργου των εξωτερικών ελεγκτών, την εκτίμηση και διαχείριση των κινδύνων που αντιμετωπίζει η Εταιρεία και η υποβολή αναφορών για τα θέματα που προκύπτουν κατά την άσκηση των καθηκόντων της.

Η παρούσα Επιτροπή Ελέγχου λειτουργεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 74 του Ν. 4706/2020 (που αντικατέστησε τις διατάξεις του Ν. 4449/2017) και αποτελεί Επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου που συγκροτείται αποκλειστικά από τρία (3) Μη Εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, εκ των οποίων κατά πλειοψηφία είναι ανεξάρτητα. Η Επιτροπή Ελέγχου ορίστηκε από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων που έλαβε χώρα στις 7.4.2017.

Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου πληρούν στο ακέραιο τα κριτήρια και τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας που θέτει το άρθρο 9 του ν.4706/2020, ήτοι:

(α) δεν κατέχουν μετοχές σε ποσοστό μεγαλύτερο του 0,5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και

(β) δεν διατηρούν οιαδήποτε σχέση εξάρτησης με την Εταιρεία ή συνδεδεμένα με αυτή πρόσωπα, όπως αυτή (σχέση εξάρτησης) προσδιορίζεται ειδικότερα στις διατάξεις του ως άνω άρθρου.

Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου διαθέτουν στο σύνολο τους αποδεδειγμένα επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, καθόσον συμμετέχουν ως μη εκτελεστικά μέλη Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (εφεξής «ΔΣ») για ικανοποιητικό χρονικό διάστημα, με αποτέλεσμα να έχουν αποκτήσει βαθιά γνώση του τρόπου οργάνωσης, διοίκησης και λειτουργίας της Εταιρείας και των επιμέρους διευθύνσεων αυτής. Επίσης, ο Πρόεδρος της Επιτροπής διαθέτει επαρκή γνώση σε θέματα ελεγκτικής και λογιστικής, γεγονός το οποίο διασφαλίζει την απρόσκοπτη και αποτελεσματική οργάνωση και λειτουργία της Επιτροπής στο μέγιστο δυνατό βαθμό.

2. Αρμοδιότητες Επιτροπής Ελέγχου

Βασική αποστολή της Επιτροπής Ελέγχου είναι η βοήθεια του Διοικητικού Συμβουλίου στην εκτέλεση των καθηκόντων του, επιβλέποντας τις διαδικασίες οικονομικής διαχείρισης και πληροφόρησης, τις πολιτικές και το σύστημα εσωτερικού ελέγχου της Εθνικής Αρχής Διαφάνειας.

Επίσης, σκοπός της Επιτροπής Ελέγχου είναι να υποστηρίζει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, όσον αφορά στην εκπλήρωση των καθηκόντων του, να διασφαλίζει την αποτελεσματικότητα και την αποδοτικότητα των εταιρικών εργασιών και να επιβλέπει τις διαδικασίες οικονομικής διαχείρισης και πληροφόρησης, τις πολιτικές και το σύστημα εσωτερικού ελέγχου και κατ' επέκταση και του εσωτερικού ελεγκτή, το οποίο περιλαμβάνει τις εξής αρμοδιότητες:

- Να παρακολουθεί την εφαρμογή και την συνεχή τήρηση του εσωτερικού κανονισμού λειτουργίας και του καταστατικού της Εταιρείας, όπως επίσης και της σχετικής νομοθεσίας που αφορά την Α.Ε. και τις διατάξεις του χρηματιστηρίου,
- Να αναφέρει στο Δ.Σ. της Εταιρείας τις περιπτώσεις σύγκρουσης των ιδιωτικών συμφερόντων των μελών του Δ.Σ. ή των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας με τα συμφέροντα της Εταιρείας, όπως προκύπτουν μέσα από την άσκηση των καθηκόντων του,
- Να ενημερώνει εγγράφως, μια φορά τουλάχιστον το τρίμηνο, το Δ.Σ. για το διενεργούμενο έλεγχο και να παρευρίσκεται στις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων,
- Να παρέχουν, μετά από έγκριση του Δ.Σ. της Εταιρείας, οποιαδήποτε πληροφορία ζητηθεί εγγράφως από εποπτικές αρχές, να συνεργάζονται και να διευκολύνουν με κάθε δυνατό τρόπο το έργο παρακολούθησης, ελέγχου και εποπτείας που ασκούνται από αυτές. Ειδικότερα, η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί τη διαδικασία και τη διενέργεια του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο υποβάλλοντας σχετική αναφορά, συστάσεις ή προτάσεις αναφορικά με:
 - Τη συμβολή του υποχρεωτικού ελέγχου στην ποιότητα και ακεραιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών γνωστοποιήσεων, που εγκρίνει το Διοικητικό Συμβούλιο και δημοσιοποιείται και
 - Το ρόλο της Επιτροπής Ελέγχου κατά τη διαδικασία διεξαγωγής του υποχρεωτικού ελέγχου.

Επιπλέον η Επιτροπή Ελέγχου:

- α.) Παρακολουθεί, εξετάζει και αξιολογεί τη διαδικασία σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο με τις διαπιστώσεις της και υποβάλλει προτάσεις βελτίωσης της διαδικασίας, εφόσον κριθεί σκόπιμο.
- β.) Παρακολουθεί και αξιολογεί την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου καθώς και τη διασφάλιση της διαχείρισης κινδύνων της

- επιχείρησης, όσον αφορά στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρείας, χωρίς να παραβιάζει την ανεξαρτησία αυτής.
- γ.) Παρακολουθεί και αξιολογεί την ορθή λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα καθώς και το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο και αξιολογεί το έργο, την επάρκεια και την αποτελεσματικότητά της χωρίς ωστόσο να επηρεάζει την ανεξαρτησία της.
- δ.) Παρακολουθεί τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και ιδίως την απόδοσή του, λαμβάνοντας υπόψη οποιαδήποτε πορίσματα και συμπεράσματα της αρμόδιας αρχής σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 26 του Κανονισμού (ΕΕ) 2014/537.
- ε.) Παρακολουθεί και αξιολογεί την ανεξαρτησία των ορκωτών ελεγκτών λογιστών ή των ελεγκτικών εταιρειών σύμφωνα με τα άρθρα 6, 21, 22, 23, 26 και 27 του Κανονισμού (ΕΕ) 2014/537 και ιδίως την καταλληλότητα της παροχής μη ελεγκτικών υπηρεσιών στην Εταιρεία σύμφωνα με το άρθρο 5 του Κανονισμού (ΕΕ) 2014/537.
- στ.) Έχει την ευθύνη για τη διαδικασία επιλογής ορκωτών ελεγκτών λογιστών ή ελεγκτικών εταιρειών ενώ προτείνει προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή τις ελεγκτικές εταιρείες που θα διοριστούν, σύμφωνα με το άρθρο 16 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014, εκτός εάν εφαρμόζεται η παρ. 8 του άρθρου 16 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

Για την εκπλήρωση του σκοπού της η Επιτροπή Ελέγχου έχει το δικαίωμα της ελεύθερης επικοινωνίας με την Διοίκηση, τους Εσωτερικούς και του Ορκωτούς Ελεγκτές – Λογιστές, ώστε να ερευνά κάθε θέμα που περιέρχεται στην αντίληψη της, έχοντας ελεύθερη πρόσβαση σε όλα τα βιβλία και στοιχεία, εγκαταστάσεις και προσωπικό της Εταιρείας.

3. Στελέχωση και Συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου

Κατά τη διάρκεια του 2021, τα μέλη και η συμμετοχή τους στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου είχαν ως εξής:

Μέλος Επιτροπής Ελέγχου	Συναντήσεις εντός 2021	Αριθμός συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν διά ζώσης ή / και με Teleconference	Ποσοστό (%) των συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν
Μιχάλης Σαπουντζόγλου (Πρόεδρος)	13	13/13	100%
Γεώργιος Γεωργόπουλος (Μέλος)	13	13/13	100%
Νικόλαος Ζερδές (Μέλος)	13	13/13	100%

Αναλυτικότερα, η Επιτροπή Ελέγχου στη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021 συνεδρίασε ως ακολούθως:

Πίνακας Θεμάτων ημερήσιας διάταξης ανά συνεδρίαση

Θέμα Συνεδρίασης	Ημερομηνία Συνεδρίασης
1. Συνεδριάσεις με τους ορκωτούς ελεγκτές κατά το στάδιο προγραμματισμού του ελέγχου, κατά τη διάρκεια εκτέλεσής του, κατά το στάδιο προετοιμασίας των εκθέσεων ελέγχου και παρουσίασης της συμπληρωματικής έκθεσης για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων	25.1.2021 - Ενημέρωση ΕΕ από PwC για τα αποτελέσματα 2020
2. Εξέταση και αξιολόγηση των τριμηνιαίων εκθέσεων του εσωτερικού ελεγκτή και των επί αυτών προτάσεων της Ε.Ε. για εισήγηση έγκρισής τους από το Δ.Σ.	8.2.2021 - Έκθεση Εσωτερικού Ελεγχου 4ο τριμ. 2020
3. Έγκριση του ετήσιου πλάνου ελέγχου της μονάδας εσωτερικού ελέγχου 2021	22/02/2021
4. Σύνταξη και έγκριση της ετήσιας έκθεσης πεπραγμένων της Ε.Ε για το έτος 2020	01/03/2021
5. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις 2020 Θέμα 1: Σύνταξη και έλεγχος των ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων 2020 Θέμα 2: Έλεγχος Ανεξαρτησίας Ορκωτών και Εισήγηση προς ΓΣ Εκλογής τους για την χρήση 2021	26/03/2021
6. Έγκριση του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου	02/04/2021
7. Πρόσληψη νέου Εσωτερικού Ελεγκτή	5/07/2021
8. Έγκριση του Κανονισμού Λειτουργίας Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου	08/07/2021
9. Έλεγχος των εξαμηνιαίων Οικονομικών Καταστάσεων Ιουνίου 2021 και των επ' αυτών σχολίων του ορκωτού ελεγκτή λογιστή, πριν την έγκρισή τους από το Δ.Σ.	27/08/2021
10. Εξέταση και αξιολόγηση των τριμηνιαίων εκθέσεων του εσωτερικού ελεγκτή και των επί αυτών προτάσεων της Ε.Ε. για εισήγηση έγκρισής τους από το Δ.Σ.	07.09.2021 Εκθέσεις 1 ^{ου} και 2 ^{ου} τριμήνου
11. Εξέταση και αξιολόγηση των τριμηνιαίων εκθέσεων του εσωτερικού ελεγκτή και των επί αυτών προτάσεων της Ε.Ε. για εισήγηση έγκρισής τους από το Δ.Σ.	02/12/2021 - Έκθεση Εσωτερικού Ελεγχου 3ο τριμ. 2021
12. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης Κινδύνων και Κανονιστικής Συμμόρφωσης 2021	22/12/2021

Στις εν λόγω συνεδριάσεις παρέστησαν άπαντα τα μέλη της Επιτροπής.

Η επιτροπή Ελέγχου ενημέρωνε διά μέσου των Ανεξάρτητων Μη Εκτελεστικών Μελών του Δ.Σ. που συμμετείχαν σε αυτή τακτικά το Διοικητικό Συμβούλιο για τα θέματα που παρακολουθεί, συζητεί και αποφασίζει.

Για όλες τις συνεδριάσεις της Επιτροπής που έλαβαν χώρα το 2021 τηρήθηκαν τα σχετικά πρακτικά.

4. Αναλυτική Αναφορά Πεπραγμένων Επιτροπής Ελέγχου 2021

4.1. Εξωτερικός Έλεγχος / Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση:

Στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων της Επιτροπής Ελέγχου καλείται να:

- Ενημερώνεται για τη διαδικασία και το χρονοδιάγραμμα σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης από τα αρμόδια διευθυντικά στελέχη και τη Διοίκηση της Εταιρείας και την αξιοπιστία των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.
- Εξετάζει τα βασικά σημεία των οικονομικών καταστάσεων που εμπεριέχουν σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις από πλευράς μελών Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.
- Ενημερώνεται από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή επί του ετήσιου προγράμματος υποχρεωτικού ελέγχου πριν από την εφαρμογή του, προβαίνει σε αξιολόγησή του και βεβαιώνεται ότι το ετήσιο πρόγραμμα υποχρεωτικού ελέγχου θα καλύψει τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου της Εταιρείας.
- Πραγματοποιεί συναντήσεις με αρμόδια διευθυντικά στελέχη κατά τη διάρκεια της προετοιμασίας των οικονομικών καταστάσεων καθώς επίσης και με τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή κατά το στάδιο προγραμματισμού του ελέγχου, κατά τη διάρκεια εκτέλεσής του και κατά το στάδιο προετοιμασίας των εκθέσεων ελέγχου.
- Συνεδριάζει κατά τη διάρκεια της οικονομικής χρήσης με τους εξωτερικούς ελεγκτές με σκοπό την ενημέρωσή της για σημαντικά θέματα που παρατηρήθηκαν κατά τη διάρκεια του ελέγχου. Η εν λόγω συνεδρίαση πραγματοποιείται πριν από την τελική έγκριση των οικονομικών καταστάσεων.
- Συζητά με τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή / τακτικό ελεγκτή τις ουσιώδεις ελεγκτικές διαφορές που προέκυψαν κατά τη διάρκεια του ελέγχου του ανεξάρτητα εάν αυτές επιλύθηκαν στη συνέχεια ή έμειναν ανεπίλυτες, την έκθεσή του που αναφέρεται στις αδυναμίες του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, ιδίως δε αυτές που αφορούν στις διαδικασίες της σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.
- Επισκοπεί τις οικονομικές καταστάσεις πριν την έγκρισή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο, προκειμένου να αξιολογήσει την πληρότητα και τη συνέπεια αυτών σε σχέση με την πληροφόρηση που έχει τεθεί υπόψη της καθώς και με τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει η Εταιρεία και ενημερώνει σχετικά το Διοικητικό συμβούλιο.

Ειδικότερα για το έτος 2021 εξετάστηκαν τα ακόλουθα κυρίως θέματα:

- Η διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και η αξιολόγηση των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας (ετησίων και εξαμηνιαίων) ως προς την ακρίβεια, πληρότητα και τη συνέπειά τους. Διαπιστώθηκε ότι οι οικονομικές καταστάσεις ήταν σύμφωνες με το υποχρεωτικό, κατά νόμο, περιεχόμενό τους και πλαίσιο κατάρτισής τους. Επίσης, διακριβώθηκε η τήρηση των κανόνων δημοσιότητας αυτών, όπως και η δυνατότητα άμεσης, απρόσκοπτης και αδιάλειπτης πρόσβασης σε αυτές.

- Δόθηκε ιδιαίτερη βαρύτητα στην εισπραξιμότητα των μισθωμάτων, η οποία παρά την αρνητική επιρροή της πανδημίας COVID-19 στο σύνολο της αγοράς, διατηρήθηκε σε υψηλά επίπεδα.
- Η επίβλεψη των επίσημων ανακοινώσεων που αφορούν τη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας και η εξέταση βασικών σημείων των οικονομικών καταστάσεων, κάνοντας χρήση συγκεκριμένων αριθμοδεικτών, που εμπεριέχουν σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις από πλευράς Διοίκησης. Δε διαπιστώθηκε σημαντικό θέμα που να έχει ουσιαστική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις και στην ομαλή λειτουργία της Εταιρείας.
- Η εξέταση των πιο σημαντικών ζητημάτων και των κινδύνων που ενδέχεται να έχουν επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καθώς και στις σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις της Διοίκησης κατά τη σύνταξή τους. Συγκεκριμένα, εξέτασε και αξιολόγησε την παραδοχή από τη Διοίκηση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, την αποτίμηση περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία και την ανακτησιμότητα περιουσιακών στοιχείων, καθώς και το εύλογο των πωλήσεων που έλαβαν χώρα, εντός του έτους.

Διευκρινίζεται ότι ο Ορκωτός Λογιστής της Εταιρείας, ο οποίος διενεργεί τον έλεγχο των ετησίων και των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων, δεν παρέχει άλλου είδους μη ελεγκτικές υπηρεσίες προς την Εταιρεία ούτε συνδέεται με οποιαδήποτε άλλη σχέση με την Εταιρεία, προκειμένου να διασφαλίζεται με τον τρόπο αυτό η αντικειμενικότητα, η αμεροληψία και η ανεξαρτησία του.

4.2. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου εκτός από την εποπτεία των χρηματοοικονομικών ελέγχων της Εταιρείας, παρακολουθεί γενικότερα την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου, συμπεριλαμβανομένης και αυτής της διαχείρισης κινδύνων και κανονιστικής συμμόρφωσης της Εταιρείας. Για το σκοπό αυτό, η Επιτροπή Ελέγχου εξετάζει σε περιοδική βάση τις ενέργειες των αρμόδιων μονάδων, ώστε να διασφαλίζει ότι οι κυριότεροι κίνδυνοι προσδιορίζονται, αντιμετωπίζονται και δημοσιοποιούνται με ορθό τρόπο.

Η Επιτροπή Ελέγχου κατά το έτος 2021, είχε ως κύριο μέλημά της, την παρακολούθηση, εξέταση και αξιολόγηση της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας του συνόλου των πολιτικών, διαδικασιών και δικλίδων ασφαλείας της Εταιρείας αναφορικά με το σύστημα εσωτερικού ελέγχου και της έγκαιρης και πλήρους συμμόρφωσης της Εταιρείας, με τον ν.4706/2020 περί εταιρικής διακυβέρνησης, με καταληκτική ημερομηνία εφαρμογής του την 17^η Ιουλίου 2021.

Στα πλαίσια αυτά προχώρησε στην αναθεώρηση του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου, ο οποίος υποβλήθηκε και εγκρίθηκε τον Απρίλιο 2021.

Επιπλέον πραγματοποιήθηκαν τα ακόλουθα:

4.2.1. Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου είναι αρμόδια για να,

- Αξιολογεί το έργο, την ορθή λειτουργία, τη στελέχωση και την οργανωτική δομή της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου. Εφόσον κριθεί σκόπιμο, υποβάλλει προτάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο, ώστε η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου να διαθέτει τα απαραίτητα μέσα, να είναι επαρκώς στελεχωμένη με δυναμικό το οποίο διαθέτει επαρκείς γνώσεις, εμπειρία και εκπαίδευση, να μην υπάρχουν περιορισμοί στο έργο της και να έχει την προβλεπόμενη ανεξαρτησία.
- Ενημερώνεται επί του ετήσιου πλάνου ελέγχων και των κυριότερων αλλαγών του της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και προβαίνει σε έγκρισή του πριν από την εφαρμογή του. Επιβλέπει την απόδοση των εργασιών της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου σχετικά με την εκτέλεση του προγράμματος και αξιολογεί τουλάχιστον ετησίως την απόδοση του Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας.
- Επισκοπεί την αποτελεσματικότητα της δομής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, συμπεριλαμβανομένης της λειτουργίας βάσει του Πλαισίου Διεθνών Επαγγελματικών Προτύπων του Διεθνούς Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών και των σχετικών διατάξεων της εθνικής νομοθεσίας.
- Διενεργεί συναντήσεις με τον Εσωτερικό Ελεγκτή για τη συζήτηση θεμάτων της αρμοδιότητάς του, καθώς και ζητημάτων που, ενδεχομένως, προκύπτουν από τους εσωτερικούς ελέγχους.
- Λαμβάνει γνώση του έργου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και των εκθέσεών της και είναι υπεύθυνη για την σχετική ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αναφορικά με το έργο της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, κατά το 2021 εξετάστηκαν τα παρακάτω θέματα:

- Η εξασφάλιση της ανεξαρτησίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, η παρακολούθηση της εύρυθμης λειτουργίας της, σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα για την επαγγελματική εφαρμογή του εσωτερικού ελέγχου, αλλά και το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο. Στα πλαίσια αυτά, η Επιτροπή Ελέγχου προχώρησε στην έγκαιρη αντικατάσταση του Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου ακολουθώντας τις απαιτούμενες διαδικασίες, όπως αυτές περιγράφηκαν στο πρακτικό συνεδρίασής της 5/7/2021.
- Η θέσπιση Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της ΜΕΕ διασφαλίστηκε τον μήνα Ιούλιο 2021.
- Η ενημέρωση της Επιτροπής, όσον αφορά το έργο της μονάδας εσωτερικού ελέγχου και των εκθέσεων της, η αξιολόγηση του έργου, της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας της μονάδας, γινόταν περιοδικά. Συγκεκριμένα, παρακολούθησε και έλεγξε ότι τηρήθηκε το Ετήσιο Πλάνο Εσωτερικού Ελέγχου 2021 το οποίο και ενέκρινε η Επιτροπή Ελέγχου με σχετικό Πρακτικό της, την 22^η Φεβρουαρίου 2021.
- Τέλος, με ευθύνη της Επιτροπής Ελέγχου διατηρήθηκε η ανεξαρτησία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου σε διάφορα συμβουλευτικά έργα που αυτή συμμετείχε έπειτα από σχετικό αίτημα της Διοίκησης.

4.2.2. Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων και Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Η Επιτροπή Ελέγχου είναι επίσης αρμόδια για να :

- Αξιολογεί τις μεθόδους που χρησιμοποιεί η Εταιρεία για τον εντοπισμό και την παρακολούθηση των κινδύνων, την αντιμετώπιση των κυριότερων από αυτούς μέσω του συστήματος εσωτερικού ελέγχου.
- Αξιολογεί το έργο, την ορθή λειτουργία και τυχόν θέματα που καταγράφονται από τον Υπεύθυνο Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, καθώς επίσης ενημερώνεται για τις ενέργειες που προτείνονται σε σχετικά θέματα.
- Ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο με τις διαπιστώσεις της και υποβάλλει προτάσεις εφαρμογής διορθωτικών ενεργειών, εφόσον απαιτείται.

Για την εφαρμογή των ανωτέρω, η Επιτροπή Ελέγχου πραγματοποίησε συνάντηση τον Δεκέμβριο 2021, με το Διευθύνοντα Σύμβουλο κ. Ευάγγελο Κοντό και τον Υπεύθυνο Διαχείρισης Κινδύνων και Κανονιστικής Συμμόρφωσης, προκειμένου να κατανοήσει το έργο της Κανονιστικής Συμμόρφωσης κατά το έτος 2021 και τη διαδικασία εντοπισμού, αξιολόγησης και διαχείρισης Κινδύνων, έτσι ώστε να κατανοήσει ειδικώς τους σχετικούς κινδύνους που συνδέονται με την κατάρτιση των Οικονομικών Καταστάσεων και προκειμένου να επιβεβαιωθεί η επάρκεια και η αποτελεσματικότητα των διαδικασιών κατάρτισης των λογιστικών καταστάσεων και των χρηματοοικονομικών εκθέσεων της Εταιρείας.

Ειδικότερα, παρουσιάστηκαν οι ενέργειες που πραγματοποιήθηκαν κατά το έτος 2021, οι οποίες αφορούσαν:

- Την υποστήριξη Αναθεώρησης Πολιτικών και Κανονισμών σύμφωνα με ν.4706/2020
- Τον έλεγχο θέσπισης Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 17 παρ. 1 του Ν. 4706/2020,
- Τον έλεγχο Διαχείρισης της πανδημίας COVID-19 και συμμόρφωσης με τα προβλεπόμενα μέτρα εντός 2021
- Την τακτική Αξιολόγηση Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης 2021
- Τη διαδικασία εντοπισμού, αξιολόγησης και διαχείρισης Κινδύνων, έτσι ώστε να κατανοηθούν οι σημαντικοί κίνδυνοι της Εταιρείας και ειδικώς οι σχετικοί κίνδυνοι που συνδέονται με την κατάρτιση των Οικονομικών Καταστάσεων, προκειμένου να επιβεβαιωθεί η επάρκεια και η αποτελεσματικότητα των διαδικασιών κατάρτισης των λογιστικών καταστάσεων και των χρηματοοικονομικών εκθέσεων της Εταιρείας (Μητρώο Κινδύνων)

Επίσης ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων κατάρτισε και παρουσιάζει το Ετήσιο Πλάνο 2022 της Μονάδας, το οποίο προτείνεται ως ακολούθως:

Ετήσιο Πλάνο Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων 2022	Φεβ	Μαρ	Απρ	Ιουν	Σεπ	Δεκ
Έλεγχος Συμμόρφωσης με ΚΕΔ		X				
Παρακολούθηση προόδου υλοποίησης εισηγήσεων διαχείρισης κινδύνων			X		X	X
Ενημέρωση Επιτροπών και ΔΣ επί θεμάτων διαχείρισης κινδύνων και κανονιστικής συμμόρφωσης	X			X		X
Σύνταξη και έγκριση Ετήσιας έκθεσης πεπραγμένων			X			

Έπειτα, η Επιτροπή κατά την συνεδρίαση του Δεκεμβρίου 2021, εισηγήθηκε να παρουσιαστούν τα αποτελέσματα της Έκθεσης σε επόμενη συνεδρίαση Διοικητικού Συμβουλίου και ζήτησε το αποτέλεσμα της διαδικασίας εντοπισμού, αξιολόγησης και διαχείρισης Κινδύνων, όπως αυτό αποτυπώθηκε στο Μητρώο Κινδύνων, να δοθεί στη ΜΕΕ, έτσι ώστε να διασφαλιστεί ότι θα ληφθεί υπόψη κατά την κατάρτιση του Πλάνου Εσωτερικού Ελέγχου 2022.

Τα αποτελέσματα του ελέγχου συμμόρφωσης με τον ΚΕΔ, παρουσιάστηκαν από τον Υπεύθυνο Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, στην επιτροπή ελέγχου τον Μάρτιο 2022 και επιβεβαιώθηκε ότι οι αποκλίσεις που εντοπίστηκαν, επεξηγήθηκαν αναλυτικά στη ενότητα 2 της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης 2021.

4.3. Μη χρηματοοικονομική Πληροφόρηση - Πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης

Σύμφωνα με το άρθρο 44 παρ. 1 του ν. 4449/2017 (περ. θ) και τις ενσωματωμένες αλλαγές του ν.4706/2020 άρθρο 74, η ετήσια έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου περιλαμβάνει περιγραφή της πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης που ακολουθεί η Εταιρεία.

Κατά την έννοια του Παραρτήματος Α' του ν. 4308/2014 (Οντότητα- Entity, Οντότητες δημοσίου ενδιαφέροντος- Public Interest Entities, Περίπτωση α'), στις μη χρηματοοικονομικές καταστάσεις, υποχρεούνται να περιγράψουν την πολιτική βιώσιμης ανάπτυξης οι εταιρίες που κατά την ημερομηνία κλεισίματος του ισολογισμού τους, υπερβαίνουν το μέσο αριθμό των πεντακοσίων (500) εργαζομένων κατά τη διάρκεια του οικονομικού έτους. Η εταιρεία, λόγω μεγέθους, δεν υπάγεται μέσα σε αυτή τη κατηγορία εταιρειών και κατ' επέκταση στην υποχρέωση εφαρμογής της εν λόγω πολιτικής.

Σημειώνεται ωστόσο, πως με αφορμή την εφαρμογή του ν. 4706/2020 (άρθρο 14 παρ. 1 περ. β) περί εταιρικής διακυβέρνησης, η εταιρεία έχει θεσπίσει πολιτικές, χωρίς απaráκλητα αυτές να απαιτούνται υποχρεωτικά, όπου προσεγγίζεται το πλαίσιο της της Βιώσιμης Ανάπτυξης μέσω των βασικών πυλώνων της εταιρικής

διακυβέρνησης, του ανθρώπινου δυναμικού, της αγοράς, του περιβάλλοντος και της κοινωνίας.

5. Σημαντικά Γεγονότα κατά τη χρήση 2021

Η συνέχιση της πανδημίας συνέχισε να έχει αρνητικό αντίκτυπο στην οικονομία σε παγκόσμιο επίπεδο. Οι χώρες της Ευρώπης, στα πλαίσια της μείωσης της εξάπλωσης του ιού έλαβαν σειρά εκτάκτων μέτρων περιορισμού της κίνησης του εγχώριου πληθυσμού όσο και της εισόδου επισκεπτών. Η Ελληνική Κυβέρνηση αποφάσισε αντίστοιχα έγκαιρα την λήψη προσωρινών εκτάκτων μέτρων (π.χ. περιορισμού της κίνησης των πολιτών, κλείσιμο λειτουργίας σχολείων και εμπορικών καταστημάτων).

Η Διοίκηση της Intercontinental International ΑΕΕΑΠ ως επιχείρηση αντιλαμβανόμενη την σοβαρότητα της εξέλιξης του νέου τύπου κοροναϊού αλλά και ειδικότερα ως υπεύθυνος κοινωνικός εταίρος, υποστηρίζει σθεναρά την λήψη των μέτρων της Ελληνικής Κυβέρνησης και συμβάλλει στην εθνική προσπάθεια για την επιβράδυνση της εξάπλωσης του κοροναϊού. Άμεσα από τους πρώτους μήνες της έναρξης της πανδημίας έχει αναπτύξει μια σειρά από πρωτοβουλίες και προληπτικά μέτρων προκειμένου να διασφαλίσει την υγεία των εργαζομένων της και της επιχειρηματικής της συνέχειας, τα οποία συνεχίστηκαν και κατά την χρήση του 2021, πλήρως συμμορφούμενοι με τις οδηγίες του κράτους. Ειδικότερα, η Διοίκηση της Εταιρείας αποφάσισε την παροχή δυνατότητας των εργαζομένων της να εργάζονται από το σπίτι, διαμέσου της ταχύτερης προσαρμογής των μηχανογραφικών συστημάτων της, καθώς και απολυμάνσεις των γραφειακών χώρων της, εφαρμογής ελέγχου εργαζομένων είτε με πιστοποιητικό εμβολιασμού ή περιοδικού self test, εφαρμογή καραντίνας σε περιπτώσεις νόσησης, χρήση αντισηπτικών στους εργασιακούς χώρους και προστατευτικής μάσκας.

Πέρα από τα θέματα διαχείρισης της πανδημίας, η Διοίκηση συνέχισε τις δραστηριότητες της, όπου κατά τη χρήση του 2021, η Εταιρεία προέβη στα εξής σημαντικά γεγονότα:

- στην σύναψη ομολογιακού δανείου ύψους € 40 εκ, με την Eurobank (βάσει του νόμου 4548/2018). Το δάνειο έχει διάρκεια έως 5 έτη, υπό την προϋπόθεση της τήρησης συνηθισμένων τυπικών για τις συναλλαγές αυτές χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Το Πρόγραμμα και η Σύμβαση Κάλυψης του εν λόγω ομολογιακού δανείου, έχει συναφθεί στα πλαίσια ανταγωνιστικών χρηματοοικονομικών όρων, επί τη βάση υποθήκευσης α' τάξης ακινήτων και λοιπών συναφών εξασφαλίσεων επί των προσόδων της εκμετάλλευσης των εν λόγω ακινήτων εκ του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και σε συνέχεια της απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας στις 17 Δεκεμβρίου 2019.
- Στην αγορά ενός εμπορικού ακινήτου (κτίριο γραφείων 3.180,32 τ.μ.) στην οδό Κηφισίας 266 στο Χαλάνδρι, έναντι 12.050.000 ευρώ, πλέον εξόδων απόκτησης 147 χιλιάδων ευρώ και βελτιώσεων ύψους 308 χιλιάδων ευρώ. Το ακίνητο εκμισθώνεται μερικώς στην εταιρεία GlaxoSmithKline.
- Στην αγορά ενός εμπορικού διώροφου μετά υπογείου Κτιρίου (Υπεραγοράς) συνολικού εμβαδού 4.408,32 τ.μ. με parking, επί όμορων οικοπέδων

συνολικού εμβαδού 5.663,58 τ.μ. στη συμβολή της Λεωφόρου Μαραθώνος με την οδό Αφοί Ξηνταρά στο Πικέρμι. Το τίμημα για την αγορά του ακινήτου ανήλθε σε 8.086.970 ευρώ, ενώ πραγματοποιήθηκαν έξοδα απόκτησης € 76 χιλιάδων ευρώ. Το ακίνητο εκμισθώνεται στην εταιρεία “Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε”.»

6. Ετήσιο Πλάνο Συνεδριάσεων Επιτροπής Ελέγχου 2022

Η Επιτροπή Ελέγχου συζήτησε επί της συχνότητας και του χρονοδιαγράμματος των συναντήσεων που απαιτούνται να γίνονται εντός κάθε έτους και αποφάσισε να προχωρήσει στην σύνταξη Ετήσιου Ημερολογίου Συνεδριάσεων 2022 της Επιτροπής Ελέγχου, ως ακολούθως.

Θέματα Συνεδριάσεων 2022	Φεβ	Μαρ	Απρ	Ιουν	Σεπ	Δεκ
Εξέταση και αξιολόγηση προόδου εσωτερικού ελέγχου		X		X	X	X
Σύνταξη του ετήσιου πλάνου ενεργειών της Ε.Ε.	X					
Έγκριση του ετήσιου πλάνου ελέγχου της ΜΕΕ	X					
Συνεδριάσεις με διευθυντικά στελέχη για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων		X			X	
Συνεδριάσεις με τους ορκωτούς ελεγκτές κατά τον προγραμματισμό του ελέγχου, τη διάρκεια εκτέλεσής του, το στάδιο προετοιμασίας των εκθέσεων και παρουσίασης της συμπληρωματικής έκθεσης	X		X	X	X	
Σύνταξη αναφοράς προς το Δ.Σ. για τον έλεγχο των ετήσιων / εξαμηνιαίων Οικονομικών Καταστάσεων και των επ’ αυτών σχολίων ορκωτού ελεγκτή, πριν την έγκρισή τους			X		X	
Αναφορά στο ΔΣ για Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης			X			
Αναφορά στο Δ.Σ εκθέσεων του εσωτερικού ελεγκτή		X		X	X	X
Ενημέρωση επί θεμάτων διαχείρισης κινδύνων και κανονιστικής συμμόρφωσης από τους Υπεύθυνους	X			X		X
Σύνταξη και έγκριση Ετήσιας έκθεσης πεπραγμένων			X			
Συγκρότηση σε σώμα / ορισμός Προέδρου (σε περίπτωση μεταβολών)			X			

Οι εξωτερικοί ελεγκτές δικαιούνται να αιτηθούν τη σύγκλιση της Επιτροπής, εάν αυτό θεωρούν ότι είναι αναγκαίο.

Τέλος, θα πρέπει να σημειωθεί ότι κατά την άσκηση του έργου της Επιτροπής Ελέγχου, υπήρξε απρόσκοπτη και πλήρη πρόσβαση σε όλες τις πληροφορίες που χρειάστηκε, ενώ η Εταιρεία παρέχει τις αναγκαίες υποδομές και χώρους για να επιτελεστούν αποτελεσματικά τα καθήκοντά της Επιτροπής Ελέγχου.

Η Επιτροπή Ελέγχου υποβάλει την παρούσα Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων Επιτροπής Ελέγχου 2021 μαζί με την ετήσια οικονομική έκθεση της εταιρείας και αποτελεί διακριτό μέρος του περιεχομένου αυτής.

10.2. Πεπραγμένα Επιτροπής Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων

Ετήσια Έκθεση Επιτροπής Αμοιβών και Ανάδειξης Υποψηφίων για το 2021 της Εταιρείας ICI

Η «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και με διακριτικό τίτλο “INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΑΕΕΑΠ” (εφεξής ως «Εταιρεία» ή η «ICI» είναι μια δυναμικά αναπτυσσόμενη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία η οποία ιδρύθηκε σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία των Α.Ε.Α.Π. τον Μάρτιο 2012.

Η Εταιρεία είχε συστήσει Επιτροπή Αμοιβών από το 2017, η οποία από την αρχή του έτους 2021 είχε ατύπως αναλάβει και θέματα που αφορούσε τις αρμοδιότητες της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων, όπως αυτά τέθηκαν σε εφαρμογή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4706/2020 «Εταιρική διακυβέρνηση ανωνύμων εταιρειών, σύγχρονη αγορά κεφαλαίου, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/828 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, μέτρα προς εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1131 και άλλες διατάξεις».

Στα πλαίσια αυτά η Επιτροπή αυτή είχε προβεί στη σύνταξη Πολιτικής Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής «Δ.Σ.») της Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του ν. 4706/2020 και τις κατευθυντήριες γραμμές της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η οποία έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 22/04/2021 και την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 07/06/2021. Η ισχύς της Πολιτικής ξεκινάει από την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης και βρίσκεται αναρτημένη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

Η ίδια Επιτροπή στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων της, προχώρησε στην εξέταση πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο τελικό σχέδιο της Ετήσιας Έκθεσης Αποδοχών 2020, παρέχοντας τη γνώμη της προς το Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με το πρακτικό 26.4.2021 της Επιτροπής, πριν από την υποβολή της έκθεσης στη γενική συνέλευση, σύμφωνα με το άρθρο 112 του ν. 4548/2018.

Επίσης προχώρησε στη σύνταξη του κανονισμού λειτουργίας της, στον οποίο ορίζονται, μεταξύ άλλων, ο ρόλος της Επιτροπής Αμοιβών και Ανάδειξης Υποψηφίων, η διαδικασία σύγκλησης και συνεδριάσεών της, οι αρμοδιότητες της, καθώς επίσης

και οι Πολιτικές εκπλήρωσης των αρμοδιοτήτων της. Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Αμοιβών και Ανάδειξης Υποψηφίων εγκρίθηκε με απόφαση την υπ' αριθμό 183/15.07.2021 του ΔΣ.

Η Επιτροπή συγκροτήθηκε σε σώμα ως Επιτροπή Αμοιβών και Ανάδειξης Υποψηφίων με την από 16.7.2021 απόφασή της, με αρμοδιότητες όπως αυτές ορίζονται στα άρθρα 11 και 12 του Ν.4706/2020 και άρθρα 109 ως 112 του Ν. 4548/2018.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφίων στοχεύει στην υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής ως «Δ.Σ.») και στην επίβλεψη των διαδικασιών συμμόρφωσης με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο σχετικά με τις Πολιτικές της Εταιρείας ως ακολούθως:

- **Πολιτική Αποδοχών:** διατύπωση προτάσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με τις αποδοχές των προσώπων που εμπíπτουν στο πεδίο εφαρμογής της πολιτικής αποδοχών, σύμφωνα με το άρθρο 110 του ν. 4548/2018, και σχετικά με τις αποδοχές των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας, ιδίως του επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου. Επίσης η Επιτροπή είναι αρμόδια για την ενημέρωση και στήριξη του ΔΣ με εξειδικευμένες και ανεξάρτητες συμβουλές σχετικά με τον σχεδιασμό, την αναθεώρηση, την ανασκόπηση και την εφαρμογή της Πολιτικής Αποδοχών, που υποβάλλεται προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 110 του ν. 4548/2018
- **Πολιτική καταλληλόλητας** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του ν. 4706/2020 και τις κατευθυντήριες γραμμές της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Επιτροπή Αμοιβών και Ανάδειξης Υποψηφίων συνεδριάζει στην έδρα ή όπως προβλέπει το Καταστατικό της, σύμφωνα με το άρθρο 90 του ν. 4548/2018, σε τακτά χρονικά διαστήματα, αλλά τουλάχιστον μία φορά το έτος ή συχνότερα εφόσον κρίνεται αναγκαίο. Κάθε μέλος της μπορεί να αντιπροσωπεύει έγκυρα μόνο ένα άλλο μέλος της. Η σχετική εξουσιοδότηση θα πρέπει να παρασχεθεί εγγράφως. Η Επιτροπή βρίσκεται σε απαρτία όταν στη συνεδρίαση παρευρίσκεται ο πρόεδρος και ένα από τα άλλα δύο μέλη της και οι αποφάσεις της λαμβάνονται με απλή πλειοψηφία.

Σε περίπτωση που παρευρίσκονται δύο από τα τρία μέλη και δεν υπάρχει ομοφωνία για κάποιο θέμα, τότε:

- Εάν υπάρχει εξουσιοδότηση του απόντος μέλους προς ένα από τα παρόντα για συγκεκριμένο θέμα, τότε η ψήφος του απόντος προσμετράται κανονικά και η απόφαση λαμβάνεται κατά πλειοψηφία.
- Εάν δεν υπάρχει εξουσιοδότηση του απόντος μέλους προς ένα από τα παρόντα για συγκεκριμένο θέμα, τότε το θέμα παραπέμπεται στην επόμενη συνεδρίαση της Επιτροπής.
- Ειδικές συνεδριάσεις θα διεξάγονται εκτάκτως όταν το απαιτούν οι περιστάσεις, όπου και όταν αυτό κρίνεται απαραίτητο.

Οι αρμοδιότητες της Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφίων περιλαμβάνουν επίσης την εξεύρεση, αξιολόγηση και διαμόρφωση προτάσεων για υποψήφια Διευθυντικά Στελέχη για την πλήρωση κενών θέσεων εργασίας στην Εταιρεία. Στο πλαίσιο αυτό αξιολογεί την επάρκεια των ικανοτήτων, της εμπειρίας και των γνώσεων των υποψηφίων και κατά πόσο ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις της θέσης εργασίας.

Στα πλαίσια αυτά η Επιτροπή συνεδρίασε εντός του 2021 και συζήτησε θέματα πλήρωσης των εξής θέσεων:

- Πρακτικό Συνεδρίασης 1.7.2021 πρόσληψη Συμβούλου παροχής υπηρεσιών Υποστήριξης Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου
- Πρακτικό Συνεδρίασης 13.7.2021 πρόσληψη Εσωτερικού Ελεγκτή
- Πρακτικό Συνεδρίασης 6.9.2021 πρόσληψη Διευθυντή Σχεδιασμού

Όλες οι συζητήσεις και αποφάσεις της Επιτροπής καταγράφονται σε πρακτικά, τα οποία υπογράφονται από τα παρόντα μέλη και τα οποία έχουν αναφερθεί στην παρούσα έκθεση για το έτος 2021.

Η Επιτροπή εντός του Α τριμήνου 2022 είχε προγραμματίσει τα εξής:

- Την εφαρμογή ετήσιας αξιολόγησης Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, πριν από την δημοσίευση των Οικονομικών Καταστάσεων 2021.
- Την κατάρτιση Πλάνου Εκπαίδευσης 2022 των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, λαμβάνοντας υπόψη τα αποτελέσματα της αξιολόγησης που θα γίνει.
- Τον προσδιορισμό του κατάλληλου Πλάνου Διαδοχής των μελών του ΔΣ και των διευθυντικών στελεχών, ώστε να διαμορφώνεται ένα ομαλό πλάνο μετάβασης, για την αποφυγή λειτουργικών εταιρικών κινδύνων.
- Τον έλεγχο και τυχόν αναθεώρηση της Πολιτικής Αποδοχών και της Πολιτικής Καταλληλότητας και σε περίπτωση αλλαγών, της εισήγησή της προς το ΔΣ και την ΓΣ προς έγκριση.

Για την αξιολόγηση της συλλογικής καταλληλότητας, λαμβάνεται υπόψη αν η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αντικατοπτρίζει τις γνώσεις, τις δεξιότητες και την εμπειρία που απαιτούνται για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του ως συλλογικού οργάνου. Στο πλαίσιο αυτό περιλαμβάνεται η απαίτηση το Δ.Σ. ως σύνολο να κατανοεί επαρκώς τους τομείς για τους οποίους τα μέλη είναι συλλογικά υπεύθυνα, και να διαθέτει τις απαραίτητες δεξιότητες για να ασκεί την πραγματική διαχείριση και επίβλεψη της Εταιρείας, μεταξύ άλλων και όσον αφορά: την επιχειρηματική της δραστηριότητα και τους βασικούς κινδύνους που συνδέονται με αυτή, τον στρατηγικό σχεδιασμό, τις χρηματοοικονομικές αναφορές, τη συμμόρφωση με το νομοθετικό και ρυθμιστικό πλαίσιο, την κατανόηση θεμάτων εταιρικής διακυβέρνησης, την ικανότητα αναγνώρισης και διαχείρισης κινδύνων, την επίδραση της τεχνολογίας στη δραστηριότητά της, την επαρκή εκπροσώπηση ανά φύλο.

Με σκοπό την προώθηση ενός κατάλληλου επιπέδου διαφοροποίησης στο Διοικητικό Συμβούλιο και μιας πολυσυλλεκτικής ομάδας μελών, η Εταιρεία εφαρμόζει κριτήρια

πολυμορφίας κατά τον ορισμό των νέων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Πέραν της επαρκούς εκπροσώπησης ανά φύλο, κατά την επιλογή νέων μελών για το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν γίνεται αποκλεισμός εξαιτίας διακρίσεων λόγω φύλου, φυλής, χρώματος, εθνοτικής ή κοινωνικής προέλευσης, θρησκείας ή πεποιθήσεων, περιουσίας, γέννησης, αναπηρίας, ηλικίας ή σεξουαλικού προσανατολισμού. Τα κριτήρια αυτά θα ενταχθούν στην διαδικασία αξιολόγησης μελών ΔΣ που θα γίνει όπως αναφέρθηκε ανωτέρω.

11. Αποτελέσματα Ετήσιας Αξιολόγησης Μελών ΔΣ και Επιτροπών

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφίων, κατά την εκτέλεση της Ετήσιας Αξιολόγησης των Μελών ΔΣ, έλεγξε και διαπίστωσε ότι το ΔΣ είναι αντάξιο σε προσόντα, μέγεθος και σύνθεση, με το επιχειρηματικό μοντέλο και τη στρατηγική της Εταιρείας, επιτυγχάνεται η αποτελεσματική συνεργασία των μελών για την χρήση 2021.

Ωστόσο, για την νέα χρήση 2022 προκύπτει η ανάγκη αντικατάστασης ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους, καθώς κατά την διάρκεια της παρούσας αξιολόγησης, η οποία έλαβε χώρα, εντός πρώτου τριμήνου 2022 και πριν από την διαδικασία δημοσίευσης των Οικονομικών Καταστάσεων 2021, διαπίστωσε ότι το ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος της Γεώργιος Γεωργόπουλος, έχει διατελέσει μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας για περισσότερο από εννέα (9) οικονομικά έτη αθροιστικά και συνεπώς από τον Ιανουάριο 2022, παύει να πληρεί το κριτήριο ανεξαρτησίας.

Συνεπώς, το εν λόγω μέλος υπέβαλε την παραίτησή του από μέλος ΔΣ καθώς και από μέλος Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφίων και Επιτροπής Ελέγχου, το δε Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε την μη αντικατάστασή του στο Διοικητικό Συμβούλιο για το υπόλοιπο της θητείας του, ήτοι έως την επόμενη Γενική Συνέλευση. Η Επιτροπή Αμοιβών και Ανάδειξης Υποψηφίων πρόκειται να εισηγηθεί στην ΓΣ την νέα σύνθεση του ΔΣ της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη την Έκθεση Αξιολόγησης Μελών στο ΔΣ της Εταιρείας, καθώς και την απαίτηση της παραγράφου 2 του άρθρου 5 και της παραγράφου 4 του άρθρου 9, του ν.4706/2020 σύμφωνα με τις οποίες, τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη, δεν υπολείπονται του ενός τρίτου (1/3) του συνολικού αριθμού των μελών του και, πάντως, δεν είναι λιγότερα από δύο (2). (Σημ. Αν προκύψει κλάσμα, στρογγυλοποιείται στον αμέσως εγγύτερο ακέραιο αριθμό.) Συνεπώς, η Επιτροπή Αμοιβών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων πρότεινε στο ΔΣ την αντικατάσταση του παραιτηθέντος μέλους της, από άλλο, υφιστάμενο ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ.

Επίσης, λαμβάνοντας υπόψη τα αποτελέσματα της αξιολόγησης, εντοπίστηκαν ανάγκες εκπαίδευσης των Μελών του ΔΣ και προτάθηκαν σχετικές ενέργειες για το Πλάνο Εκπαίδευσης Μελών ΔΣ 2022.

12. Εξυπηρέτηση Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων

Στη Διεύθυνση Οικονομικών Αποτελεσμάτων και Λογιστηρίου έχουν ενταχθεί και οι Υπηρεσίες Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων. Η Υπηρεσία Εξυπηρέτησης Μετόχων & Εταιρικών Ανακοινώσεων έχει την ευθύνη της άμεσης και ισότιμης πληροφόρησης των μετόχων, καθώς και της εξυπηρέτησής τους σε θέματα άσκησης των δικαιωμάτων τους με βάση το νόμο και το καταστατικό της Εταιρείας.

Οι αρμοδιότητες (ενδεικτικά) του Υπευθύνου Εξυπηρέτησης Μετόχων & Εταιρικών Ανακοινώσεων είναι:

α.) να μέριμνα για την άμεση, ορθή και ισότιμη εξυπηρέτηση των μετόχων σχετικά με: διανομή μερισμάτων, πράξεις εκδόσεως νέων μετοχών, διανομής, εγγραφής, παραιτήσεως και μετατροπής, χρονική περίοδος άσκησης των σχετικών δικαιωμάτων ή μεταβολές στα αρχικά χρονικά περιθώρια (π.χ. επέκταση του χρόνου άσκησης των δικαιωμάτων), παροχή πληροφοριών σχετικά με τις Τακτικές ή Έκτακτες Συνελεύσεις και τις αποφάσεις τους, απόκτηση ιδίων μετοχών και διάθεσή τους ή τυχόν ακύρωση αυτών,

β.) να μεριμνά για την παροχή πληροφοριών σχετικά με τις τακτικές ή έκτακτες γενικές συνελεύσεις και τις αποφάσεις που λαμβάνονται σε αυτές. Ενδεικτικά, μέριμνα να είναι διαθέσιμη στους μετόχους η Ετήσια Οικονομική Έκθεση καθώς και να διατίθενται, εφόσον ζητηθούν, από κάθε ενδιαφερόμενο, σε έγγραφη ή ηλεκτρονική μορφή, όλες οι δημοσιευμένες εταιρικές εκδόσεις (Ετήσια Οικονομική Έκθεση, Ενημερωτικό Δελτίο, περιοδικές και οικονομικές καταστάσεις, εκθέσεις του Δ.Σ. και των ορκωτών ελεγκτών λογιστών), στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας,

γ.) μεριμνά για την απόκτηση ιδίων μετοχών και τη διάθεση και ακύρωσή τους, καθώς και τα προγράμματα διάθεσης μετοχών ή δωρεάν διάθεσης μετοχών σε μέλη του διοικητικού συμβουλίου και στο προσωπικό της Εταιρείας.

δ.) την επικοινωνία και την ανταλλαγή στοιχείων και πληροφοριών με τα κεντρικά αποθετήρια τίτλων και τους διαμεσολαβητές, στο πλαίσιο ταυτοποίησης των μετόχων. Συνεπώς είναι αρμόδια για την τήρηση, σύμφωνα με την Εφαρμοστέα Νομοθεσία του μετοχολογίου της Εταιρείας και η ενημέρωσή του.,

ε.) την ευρύτερη επικοινωνία με τους μετόχους και απάντηση σε ημερήσια βάση ερωτημάτων των επενδυτών σχετικά με τις εξελίξεις της Εταιρείας,

στ.) την ενημέρωση των μετόχων, τηρουμένων των προβλέψεων του άρθρου 17 του ν. 3556/2007 (Α' 91), για την παροχή διευκολύνσεων και πληροφοριών από εκδότες κινητών αξιών.

- η διοργάνωση εταιρικών παρουσιάσεων,
- η δημιουργία και η συντήρηση του σχετικού τμήματος της ιστοσελίδας της Εταιρείας με οικονομικά στοιχεία, δελτία τύπου, αναλυτικές ανακοινώσεις αποτελεσμάτων και ό,τι άλλο ενδιαφέρει τους επενδυτές,

- η δημοσιοποίηση Προνομιακών Πληροφοριών που αφορούν άμεσα την Εταιρεία, ή, σε περίπτωση συνδρομής των προϋποθέσεων της Εφαρμοστέας Νομοθεσίας, η αναβολή δημοσιοποίησης Προνομιακών Πληροφοριών και η διασφάλιση της εμπιστευτικότητας των εν λόγω Προνομιακών Πληροφοριών για όσο διάστημα διαρκεί η αναβολή δημοσιοποίησης,
 - η γνωστοποίηση συναλλαγών των Υπόχρεων ή και Συνδεμένων Προσώπων που διενεργούνται για δικό τους λογαριασμό και αφορά μετοχές που εκδίδονται από την Εταιρεία ή παράγωγα ή άλλα χρηματοπιστωτικά μέσα που είναι συνδεδεμένα με αυτές,
 - ο έλεγχος λειτουργίας της ιστοσελίδας της Εταιρείας και εμφάνισης σε αυτή κάθε Προνομιακής Πληροφορίας που δημοσιεύεται για τουλάχιστον έξι (6) μήνες,
 - η κατάρτιση καταλόγου των Προσώπων που έχουν πρόσβαση σε Προνομιακές Πληροφορίες, η ενημέρωση του καταλόγου σε περίπτωση μεταβολής των στοιχείων που περιλαμβάνει και η διάθεσή του στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς αμέσως μόλις αυτή το ζητήσει,
 - η κατάρτιση καταλόγου των Υπόχρεων ή και Συνδεμένων Προσώπων, η ενημέρωση του καταλόγου, σε περίπτωση μεταβολής των στοιχείων που περιλαμβάνει, και η υποβολή του στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.
 - η δημοσιοποίηση των πληροφοριών που αναφέρονται στην κείμενη νομοθεσία και κανονιστικό πλαίσιο.
 - η εκπλήρωση των υποχρεώσεων τακτικής και έκτακτης ενημέρωσης που προβλέπεται στον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών.
- ζ.) την παρακολούθηση της άσκησης των μετοχικών δικαιωμάτων, ιδίως όσον αφορά τα ποσοστά συμμετοχής των μετόχων, και της άσκησης του δικαιώματος ψήφου στις γενικές συνελεύσεις. Οι εταιρικές ανακοινώσεις σχετικά με τη δημοσιοποίηση των ανωτέρω πληροφοριών έχουν το ελάχιστο περιεχόμενο, υποβάλλονται σύμφωνα με τις διαδικασίες και εντός των προθεσμιών στην κείμενη νομοθεσία και κανονιστικό πλαίσιο.

13. Πληροφοριακά συστήματα - Λογιστικό πρόγραμμα

Η Εταιρεία έχει όλα εκείνα τα μέσα που τις επιτρέπουν να χαράσσει μακροπρόθεσμη και μεσοπρόθεσμη επιχειρηματική στρατηγική.

Η Εταιρεία έχει εγκαταστήσει κατάλληλο λογιστικό πρόγραμμα το οποίο τις επιτρέπει να προσμετρά όλους εκείνους τους δείκτες που θεωρεί απαραίτητους την κατάλληλη χρονική στιγμή για τον έλεγχο της χρηματοοικονομικής πορείας της Εταιρείας.

13.1. Αναφορά σε πληροφοριακά στοιχεία που απαιτούνται κατά το Άρθρο 10 παρ.1 στοιχεία γ), δ), στ), η) και θ) της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ

- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (γ) της παρ.1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ, αυτές εμπεριέχονται ήδη στο τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης που αναφέρεται στις πρόσθετες πληροφορίες του άρθρου 4 παρ. 7 του ν. 3556/2007.

- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (δ) της παρ.1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ, δε υφίστανται κανενός είδους τίτλοι της Εταιρείας οι οποίοι να παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους τους.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (στ) της παρ.1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ, δεν υφίσταται κανενός είδους περιορισμός στα δικαιώματα ψήφου.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (η) της παρ.1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ, η τροποποίηση του Καταστατικού της Εταιρείας προϋποθέτει την παροχή έγκρισης από την Γενική Συνέλευση σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Ν. 4548/2018. Ο διορισμός των μελών του ΔΣ γίνεται από την Γενική Συνέλευση κατόπιν σχετικής πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου. Σε περίπτωση αντικατάστασης μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου η απόφαση λαμβάνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και υποβάλλεται προς επικύρωση στην επόμενη Γενική Συνέλευση.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (θ) της παρ.1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ, η έκδοση νέων μετοχών υπόκειται στις αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης και στα οριζόμενα στο Ν. 4548/2018. Η διάθεση μετοχών στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και το προσωπικό, με την μορφή δικαιώματος προαίρεσης αγοράς μετοχών κατά τους ειδικότερους όρους της απόφασης, υπόκεινται στην απόφαση της Γενικής Συνέλευσης και στα οριζόμενα στο Ν. 4548/2018.

13.2. Πληροφοριακά στοιχεία για τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Η Γενική Συνέλευση είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας, συγκαλούμενο από το Διοικητικό Συμβούλιο και δικαιούμενο να αποφασίζει για κάθε εταιρική υπόθεση, στο οποίο δικαιούνται να συμμετέχουν οι μέτοχοι, είτε αυτοπροσώπως είτε δια νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, σύμφωνα με την εκάστοτε προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

Το Δ.Σ. διασφαλίζει ότι η προετοιμασία και η διεξαγωγή της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων διευκολύνουν την αποτελεσματική άσκηση των δικαιωμάτων των μετόχων, οι οποίοι ενημερώνονται για όλα τα θέματα που σχετίζονται με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση, συμπεριλαμβανομένων των θεμάτων ημερήσιας διάταξης, και των δικαιωμάτων τους κατά τη Γενική Συνέλευση. Αναλυτικότερα σχετικά με την προετοιμασία της Γ.Σ σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.4548/2018, η Εταιρεία αναρτά στον ιστότοπο της είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, τόσο στην ελληνική όσο και στην αγγλική γλώσσα, πληροφορίες σχετικά με:

- την ημερομηνία, την ώρα και τον τόπο σύγκλησης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων,
- τους βασικούς κανόνες και τις πρακτικές συμμετοχής, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος εισαγωγής θεμάτων στην ημερήσια διάταξη και υποβολής ερωτήσεων, καθώς και των προθεσμιών εντός των οποίων τα δικαιώματα αυτά μπορούν να ασκηθούν,
- τις διαδικασίες ψηφοφορίας, τους όρους αντιπροσώπευσης μέσω πληρεξουσίου και τα χρησιμοποιούμενα έντυπα για ψηφοφορία μέσω πληρεξουσίου,

- την προτεινόμενη ημερήσια διάταξη της συνέλευσης, συμπεριλαμβανομένων σχεδίων των αποφάσεων προς συζήτηση και ψήφιση, αλλά και τυχόν συνοδευτικών εγγράφων,
 - τον προτεινόμενο κατάλογο υποψήφιων μελών του Δ.Σ. και τα βιογραφικά τους (εφόσον υπάρχει θέμα εκλογής μελών), και
 - το συνολικό αριθμό των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου κατά την ημερομηνία της σύγκλησης.
- i. Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. της Εταιρείας, ο Γενικός Διευθυντής και οι Πρόεδροι των επιτροπών του Δ.Σ. παρίστανται στη Γενική Συνέλευση των μετόχων, προκειμένου να παρέχουν πληροφόρηση και ενημέρωση επί θεμάτων που τίθενται προς συζήτηση και επί ερωτήσεων ή διευκρινίσεων που ζητούν οι μέτοχοι.
- ii. 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.
- iii. Μετά την επικύρωση του πίνακα των μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου, η Γενική Συνέλευση εκλέγει αμέσως το οριστικό προεδρείο, το οποίο συγκροτείται από τον Πρόεδρο και έναν ή δύο γραμματείς που εκτελούν και χρέη ψηφολεκτών. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης λαμβάνονται σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας και τις προβλέψεις του καταστατικού της Εταιρείας.
- iv. Περίληψη των πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων καθίσταται διαθέσιμη στον ιστότοπο της εταιρείας εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων, μεταφρασμένη στην αγγλική.
- v. Στη Γ.Σ. της Εταιρείας δικαιούται να συμμετέχει και να ψηφίζει κάθε μέτοχος που εμφανίζεται με την ιδιότητα αυτή στα αρχεία του φορέα στον οποίο τηρούνται οι κινητές αξίες της Εταιρείας. Η άσκηση των εν λόγω δικαιωμάτων δεν προϋποθέτει την δέσμευση των μετοχών του δικαιούχου ούτε την τήρηση άλλης ανάλογης διαδικασίας. Ο μέτοχος μπορεί να διορίσει αντιπρόσωπο εφόσον το επιθυμεί. Κατά τα λοιπά η Εταιρεία συμμορφώνεται με τις διατάξεις του Ν.4548/2018.

13.2.1. Προϋποθέσεις Συμμετοχής στη Γενική Συνέλευση

Ο Ν 4548/2018 στο άρθρο 124 ορίζει τις προϋποθέσεις για τη συμμετοχή των μετόχων στην Γενική Συνέλευση.

- Δικαίωμα συμμετοχής έχει οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο κατέχει την μετοχική ιδιότητα κατά την πέμπτη ημέρα (ημερομηνία καταγραφής) πριν από την Γενική Συνέλευση.
- Για τις περιπτώσεις επαναληπτικών Γενικών Συνελεύσεων ή εξ αναβολής, ισχύουν οι προθεσμίες του άρθρου 124 Ν. 4548/2018.
- Η μετοχική ιδιότητα αποδεικνύεται από πληροφόρηση που λαμβάνεται από το Κεντρικό Αποθετήριο, καθώς και με κάθε νόμιμο μέσο.
- Δεν απαιτείται δέσμευση μετοχών των μετόχων για την συμμετοχή τους στις Γενικές Συνελεύσεις.

13.2.2. Δικαιώματα των Μετόχων

Ο Ν 4548/2018 στο άρθρο 123 καθορίζει τα δικαιώματα των μετόχων σχετικά με την

Γενική Συνέλευση και ειδικότερα για τις πληροφορίες που υποχρεούται να παρέχει η εταιρεία στους μετόχους της. Συγκεκριμένα η εταιρεία υποχρεούται να αναρτά στον διαδικτυακό της τόπο, από την δημοσίευση της πρόσκλησης και έως την σύγκλησή της, τις πληροφορίες που προβλέπονται στο άρθρο 121 του Ν 4548/2018 σχετικά με:

- την διαδικασία άσκησης δικαιώματος ψήφου μέσω αντιπροσώπου,
- τις πληροφορίες σχετικά με την άσκηση δικαιωμάτων μειοψηφίας των παραγράφων 2, 3, 6 και 7 του άρθρου 141 του Ν. 4548/2018,
- την διαθεσιμότητα εντύπων διορισμού και ανάκλησης αντιπροσώπου,
- τα σχέδια αποφάσεων για τα θέματα της ημερήσιας διάταξης,
- τον συνολικό αριθμό μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου κατά την ημερομηνία της πρόσκλησης,
- τον εναλλακτικό τρόπο παροχής εντύπων διορισμού και ανάκλησης αντιπροσώπων, χωρίς χρέωση, για τις περιπτώσεις αδυναμίας λήψεως τους μέσω διαδικτύου.

Για τις περιπτώσεις συμμετοχής μέσω αντιπροσώπου ισχύει το άρθρο 128 του Ν 4548/2018. Ο διορισμός, η ανάκληση και η αντικατάσταση αντιπροσώπου υποβάλλεται εγγράφως στην Εταιρεία 48 ώρες, τουλάχιστον, πριν από την Γενική Συνέλευση. Στην περίπτωση μη συμμόρφωσης, ο μέτοχος που δεν συμμορφώθηκε μπορεί να μετέχει στην Γενική Συνέλευση, εκτός αν η Γενική Συνέλευση αρνηθεί την συμμετοχή του για σπουδαίο λόγο. Ο αντιπρόσωπος ψηφίζει σύμφωνα με τις οδηγίες του μετόχου, εφόσον υφίστανται. Μη συμμόρφωση του αντιπροσώπου με τις οδηγίες που έχει λάβει, δεν επηρεάζει το κύρος των αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης. Ο αντιπρόσωπος υποχρεούται να γνωστοποιεί στην Εταιρεία, πριν από την έναρξη της συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης, κάθε περίπτωση εξυπηρέτησης συμφερόντων άλλων από εκείνων του αντιπροσωπευομένου μετόχου. Τα δικαιώματα των μετόχων της μειοψηφίας και ο τρόπος άσκησής τους καθορίζονται στα άρθρα 141, 142 και 144 του Ν. 4548/2018.

Η Εταιρεία παρέχει δυνατότητα εξ αποστάσεως συμμετοχής στην ψηφοφορία της Γενικής Συνέλευσης με ηλεκτρονικά μέσα αλλά όχι με αλληλογραφία.

13.2.3. Επικοινωνία με το επενδυτικό κοινό

Η εταιρεία διατηρεί ιστοσελίδα στην οποία αναρτά θέματα και πληροφορίες που αφορούν στο επενδυτικό κοινό και βρίσκονται τα στοιχεία επικοινωνίας του υπεύθυνου στο τμήμα εξυπηρέτησης μετόχων

Η εταιρεία αναρτά στην ιστοσελίδα της όλες τις απαιτούμενες, πληροφορίες για τη σύγκλιση της Γενικής Συνέλευσης προς εξυπηρέτηση των μετόχων.

Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης αποτελεί αναπόσπαστο και ειδικό τμήμα της ετήσιας Έκθεσης (Διαχείρισης) του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Αθήνα, 29 Απριλίου 2022

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος

Η Αντιπρόεδρος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Αριστείδης Χαλικιάς
ΑΔΤ ΑΕ 783893

Παναγιώτα Χαλικιά
ΑΔΤ ΑΕ 783894

Ευάγγελος Ι. Κοντός
ΑΔΤ ΑΝ 087157

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Έκθεση ελέγχου επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (εφεξής “Εταιρεία ή/και Όμιλος”), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} 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 τις σημειώσεις επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2021, την εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις εταιρικές και ενοποιημένες ταμειακές τους ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής “ΔΠΧΑ”), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τον Όμιλο, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (εφεξής “Κώδικας ΣΔΠΔΕ”) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού ΕΕ 537/2014, που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις

σύμφωνα με το Ν. 4449/2017, τον Κανονισμό ΕΕ 537/2014 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Δηλώνουμε ότι κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021 δεν έχουμε παράσχει μη ελεγκτικές υπηρεσίες προς τον Εταιρεία και τις θυγατρικές της.

Κύρια θέματα ελέγχου

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Τα θέματα αυτά 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.

Κύριο Θέμα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση του κύριου θέματος ελέγχου
<p>Αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα (Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, σημειώσεις 2.6, 5 και 6)</p> <p>Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου περιλαμβάνουν ιδιόκτητη γη και κτίρια, τα οποία χρησιμοποιούνται κυρίως ως γραφεία και καταστήματα. Η Εταιρεία και ο Όμιλος αποτιμούν τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία, για τον προσδιορισμό της οποίας εφαρμόστηκαν συνδυαστικά η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών, η συγκριτική μέθοδος και σε ορισμένες περιπτώσεις, η μέθοδος της υπολειμματικής αξίας, ακολουθώντας τις πρόνοιες των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων, του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13, του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου (ΔΛΠ) 40 καθώς επίσης του Νόμου 2778/1999 και της Κοινής Υπουργικής Απόφασης (ΚΥΑ) 26294/Β.1425/19.07.2000 (ΦΕΚ 949/31.07.2000). Αυτή η λογιστική πολιτική είναι συνεπής με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του προηγούμενου έτους, καθώς επίσης και με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας που ρυθμίζει τη λειτουργία των Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία</p>	<p>Πραγματοποιήσαμε τις ακόλουθες ελεγκτικές διαδικασίες σχετικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021:</p> <p>Συμφωνήσαμε τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου με τα αντίστοιχα λογιστικά τους βιβλία.</p> <p>Διενεργήσαμε διαδικασίες προκειμένου να ελέγξουμε, σε δειγματοληπτική βάση, αν τα στοιχεία που παρασχέθηκαν από τη διοίκηση στον πιστοποιημένο εκτιμητή για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου, υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις. Αυτά τα στοιχεία περιλάμβαναν κυρίως πληροφορίες σχετικά με τη μίσθωση των ακινήτων αυτών.</p> <p>Λάβαμε και επισκοπήσαμε τις εκτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν, καθώς επίσης και</p>

(Νόμος 2778/1999). Επιπρόσθετα, η εφαρμογή των ανωτέρω μεθόδων ήταν συνεπής με τις μεθόδους αποτίμησης που εφαρμόστηκαν στην προηγούμενη χρήση.

Σύμφωνα με την υφιστάμενη νομοθεσία, η διοίκηση ανέθεσε σε πιστοποιημένο εκτιμητή την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2021, προκειμένου να υποστηριχθούν οι παραδοχές που αποτελούν τη βάση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων αυτών.

Ο ανεξάρτητος πιστοποιημένος εκτιμητής περιλαμβάνει στις εκθέσεις του δήλωση περί εκτιμητικής αβεβαιότητας, όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, κατά την ημερομηνία εκτίμησης ως συνέπεια της πανδημίας COVID-19. Αυτή η δήλωση τονίζει τις δυσκολίες στην πραγματοποίηση εκτιμήσεων λόγω της απουσίας σχετικών στοιχείων συναλλαγών που να αποτυπώνουν τις τρέχουσες αγοραίες τιμές. Ως εκ τούτου, λιγότερη βεβαιότητα και υψηλότερος βαθμός προσοχής πρέπει να δίνεται στα ποσά εκτίμησης. Αυτό αποτελεί μια αύξηση της ουσιαστικής αβεβαιότητας εκτίμησης στον προσδιορισμό της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα.

Προκειμένου να προσδιοριστεί η αξία ενός ακινήτου λήφθηκαν υπόψη συγκεκριμένα στοιχεία όπως το εισπραττόμενο μίσθωμα από το κάθε ακίνητο. Ωστόσο, για την εκτίμηση των ακινήτων, υιοθετήθηκαν παραδοχές που απαιτούν υψηλό επίπεδο κρίσης όπως κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια, απόδοση στη λήξη των υφιστάμενων μισθώσεων και συγκριτικά ενοίκια τα οποία βασίζονται σε διαθέσιμα στοιχεία της αγοράς, προκειμένου να προσδιοριστεί ένα εύρος εκτιμητικών αποτελεσμάτων από το οποίο να εξάγεται μια αντιπροσωπευτική εκτίμηση. Επιπλέον, λήφθηκε υπόψη και η τοποθεσία στην οποία βρίσκεται κάθε ακίνητο αφού αυτή επηρεάζει άμεσα την εύλογη αξία του.

τις συμβάσεις που υπογράφηκαν μεταξύ του εκτιμητή και του Ομίλου και δεν εντοπίστηκαν στοιχεία ή γεγονότα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία του.

Συγκρίναμε τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της κλειόμενης και της προηγούμενης χρήσης προκειμένου να εκτιμήσουμε αν μεταβλήθηκαν σύμφωνα με τις τάσεις της αγοράς και ζητήσαμε από τη διοίκηση να αιτιολογήσει όποια σημαντική απόκλιση. Όλες οι σημαντικές αποκλίσεις αιτιολογήθηκαν επαρκώς από τη διοίκηση.

Σε συνεργασία με εξωτερικό ειδικό εμπειρογνώμονα στην αποτίμηση ακινήτων, ελέγξαμε, σε δειγματοληπτική βάση, το κατά πόσο οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν ήταν κατάλληλες για κάθε ακίνητο, σύμφωνα με αυτές που εφαρμόστηκαν στην προηγούμενη χρήση, καθώς επίσης και με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα και τον ισχύοντα Νόμο 2778/1999. Αξιολογήσαμε επίσης το εύλογο των παραδοχών που υιοθετήθηκαν (όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, οι αποδόσεις στη λήξη και τα ενοίκια της αγοράς), συγκρίνοντάς τες με τα δεδομένα της αγοράς, προκειμένου να καθορίσουμε ένα εύλογο εύρος διακύμανσης των σχετικών τιμών. Σε περιπτώσεις όπου τα προεξοφλητικά επιτόκια, οι αποδόσεις στη λήξη και τα ενοίκια αγοράς δεν βρίσκονταν εντός των αναμενόμενων τιμών, ζητήσαμε από τη διοίκηση να μας τεκμηριώσει τους λόγους για τους οποίους υιοθετήθηκαν αυτές οι παραδοχές στην εκάστοτε αποτίμηση.

Όσον αφορά τις εκτιμήσεις, συναντηθήκαμε με τον πιστοποιημένο εκτιμητή με σκοπό την κατανόηση της προσέγγισης του και των κρίσεων που προέβη στις αποτιμήσεις. Συζητήσαμε οποιαδήποτε προσαρμογή στις παραδοχές που έγιναν στις εκτιμήσεις και αξιολογήσαμε εάν αυτές οι παραδοχές ήταν

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου ανερχόταν σε €101,2 εκ. και €111,4 εκ. αντίστοιχα κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2021, αντιπροσωπεύοντας το 86,9% και το 93,8% του συνόλου της αξίας του ενεργητικού της Εταιρείας και του Ομίλου, ενώ η ζημιά από την αναπροσαρμογή της αξίας αυτών στη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, ανερχόταν σε €1,7 εκ. και €1,6 εκ. αντίστοιχα, και είχε ορθά καταχωρηθεί στην εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, όπως αναφέρεται και στη σημείωση 6 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η διοίκηση έχει υιοθετήσει την προαναφερόμενη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα με την από 28 Φεβρουαρίου 2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, με βάση την οποία εγκρίθηκε η Κατάσταση Επενδύσεων που συντάχθηκε για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021, σύμφωνα με το άρθρο 25 του Ν. 2778/1999 και την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.97.2016.

Η ύπαρξη αβεβαιότητας στις εκτιμητικές παραδοχές σε συνδυασμό με τη σημαντική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την ευαισθησία των αποτιμήσεων σε αυξομειώσεις των χρησιμοποιούμενων παραδοχών (όπως τα μισθώματα που αφορούν στις λιγότερο ενεργές αγορές, τα προεξοφλητικά επιτόκια και η απόδοση στη λήξη), καθώς και οι ευρύτερες προκλήσεις που αντιμετωπίζει η αγορά ακινήτων ως αποτέλεσμα της πανδημίας COVID-19 είναι οι βασικοί λόγοι για τους οποίους επικεντρώσαμε την προσοχή μας στο θέμα αυτό.

κατάλληλες υπό το πρίσμα της επιδημίας COVID-19.

Σύμφωνα με τις ελεγκτικές μας διαδικασίες, οι αποτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν από την Εταιρεία και τον Όμιλο και οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν ήταν εντός των αναμενόμενων ορίων και σύμφωνες με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς λαμβάνοντας υπόψη και τις συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί ως αποτέλεσμα της πανδημίας COVID-19. Επιπλέον, τα έσοδα από τη μίσθωση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου, που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας τους, υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις που ίσχυαν κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2021.

Τέλος, επιβεβαιώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις της σημείωσης 6 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, είναι επαρκείς και κατάλληλες σύμφωνα με τις πρόνοιες του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13 και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου (ΔΛΠ) 40. Επίσης, οι γνωστοποιήσεις της σημείωσης 5 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων αναφορικά με την ύπαρξη ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας, είναι επαρκείς και κατάλληλες για την επισήμανση της αυξημένης αβεβαιότητας εκτίμησης ως αποτέλεσμα της πανδημίας COVID-19.

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, που περιέχονται στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, είναι οι Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στο παρόν τμήμα της Έκθεσής μας, δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης 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 τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018, και ότι έχει συνταχθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 152 του Ν. 4548/2018 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2021 αντιστοιχούν στις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις,
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 του Ν. 4548/2018,
- Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ και δ της παραγράφου 1 του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύουν αντίστοιχα, κατά περίπτωση.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία και τον Όμιλο «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και το περιβάλλον τους, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου και στις Άλλες Πληροφορίες τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο 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, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν 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, που 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 που 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 την 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 την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο 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.
- Συγκεντρώνουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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.

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 τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως και ως εκ τούτου αποτελούν τα κύρια θέματα ελέγχου. Περιγράφουμε τα θέματα αυτά στην έκθεση ελεγκτή.

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

1. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με την προβλεπόμενη από το άρθρο 11 του Κανονισμού ΕΕ 537/2014 Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.

2. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 30/06/2014 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί, καλύπτοντας μια συνολική περίοδο ελέγχου 8 ετών, με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

3. Κανονισμός Λειτουργίας

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

4. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς

Εξετάσαμε τα ψηφιακά αρχεία της Εταιρείας, 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 31^η Δεκεμβρίου 2021, σε μορφή XHTML 213800QM2ZFRARYU6C87-2021-12-31-el, καθώς

και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL 213800QM2ZFRARYU6C87-2021-12-31-el. 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 10^{ης} 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 οικονομικές εκθέσεις θα πρέπει να συντάσσονται σε μορφότυπο XHTML.
- Όσον αφορά τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει των ΔΧΠΑ, η χρηματοοικονομική πληροφόρηση, που περιλαμβάνεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και στην κατάσταση ταμειακών ροών, θα πρέπει να επισημαίνεται με ετικέτες 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 31^η 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 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 κανονισμού ESEF.

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 31^η Δεκεμβρίου 2021, σε μορφή αρχείου XHTML 213800QM2ZFRARYU6C87-2021-12-31-el, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL 213800QM2ZFRARYU6C87-2021-12-31-el με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.



ΠράιςγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 03 Μαΐου 2022
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Κωνσταντίνος Μιχαλάτος
ΑΜ ΣΟΕΛ 17701



**ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ
ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ
31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021**

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	111.434.065	92.315.611	101.163.340	82.168.535
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	8	1.867.273	1.956.732	1.576.763	1.652.388
Ασώματες ακινητοποιήσεις		22.380	30.300	22.380	30.300
Λοιπές απαιτήσεις		1.205.566	1.732.925	1.205.566	1.732.925
Συμμετοχές σε θυγατρικές	7	-	-	9.865.396	9.865.396
		<u>114.529.284</u>	<u>96.035.567</u>	<u>113.833.446</u>	<u>95.449.544</u>
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9	403.318	205.186	402.838	169.789
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		-	9	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	3.886.538	9.256.240	2.189.089	8.324.598
		<u>4.289.857</u>	<u>9.461.436</u>	<u>2.591.927</u>	<u>8.494.387</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		<u>118.819.141</u>	<u>105.497.003</u>	<u>116.425.373</u>	<u>103.943.930</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	11	42.000.000	42.000.000	42.000.000	42.000.000
Αποθεματικό από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		3.990.000	3.990.000	3.990.000	3.990.000
Τακτικό αποθεματικό		968.955	939.374	844.714	844.714
Λοιπά αποθεματικά		28.077	28.127	28.077	28.127
Ίδιες μετοχές		-152.967	-152.967	-152.967	-152.967
Κέρδη εις νέον		30.894.008	31.083.034	28.899.088	29.772.712
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>77.728.073</u>	<u>77.887.567</u>	<u>75.608.912</u>	<u>76.482.586</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προβλέψεις αποζημίωσης λόγω εξόδου από την υπηρεσία		1.729	48.857	1.729	48.857
Δανειακές υποχρεώσεις	12	38.166.362	24.897.074	38.106.630	24.897.074
Υποχρεώσεις μισθώσεων		15.239	12.339	15.239	12.339
Εγγυήσεις	13	653.253	528.748	520.579	396.073
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		3.982	-	-	-
		<u>38.840.565</u>	<u>25.487.018</u>	<u>38.644.177</u>	<u>25.354.344</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	480.816	380.459	434.370	370.906
Υποχρεώσεις μισθώσεων		7.591	4.268	7.591	4.268
Δανειακές υποχρεώσεις	12	1.678.646	1.537.733	1.652.977	1.537.733
Εγγυήσεις	13	24.831	146.218	24.831	146.218
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		58.618	53.739	52.515	47.875
		<u>2.250.502</u>	<u>2.122.418</u>	<u>2.172.284</u>	<u>2.107.001</u>

Σύνολο υποχρεώσεων	<u>41.091.068</u>	<u>27.609.436</u>	<u>40.816.462</u>	<u>27.461.345</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	<u>118.819.141</u>	<u>105.497.003</u>	<u>116.425.373</u>	<u>103.943.930</u>
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ				

Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία		
	1.1.2021 – 31.12.2021	1.1.2020 – 31.12.2020	1.1.2021 – 31.12.2021	1.1.2020 – 31.12.2020	
Έσοδα από μισθώματα	15	7.551.396	8.157.601	6.855.474	7.423.617
Καθαρό αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	-1.569.421	-819.389	-1.693.070	-692.265
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	16	-753.272	-687.746	-701.037	-649.953
Μικτά Κέρδη		5.228.703	6.650.466	4.461.367	6.081.399
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	17	-397.642	-442.421	-397.642	-442.421
Λοιπά έσοδα/έξοδα	18	-356.606	-385.878	-323.242	301.370
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		-	20.000	-	20.000
Προβλέψεις χρήσης για επισφαλείς απαιτήσεις		-98.938	-7.224	-98.938	-7.224
Λειτουργικά κέρδη		4.375.515	5.834.943	3.641.544	5.953.124
Συναλλαγματικές διαφορές		23.297	-73.574	23.297	-73.574
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	918	3.408	856	3.347
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	-564.554	-283.449	-563.391	-270.933
Κέρδη προ φόρων		3.835.176	5.481.327	3.102.306	5.611.964
Φόροι	20	-112.705	-106.990	-100.814	-95.290
Καθαρά κέρδη χρήσης		3.722.471	5.374.337	3.001.491	5.516.674
Λοιπά συνολικά εισοδήματα					
Ποσά που δεν μεταφέρονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	6	-50	-	-50	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		3.722.421	5.374.337	3.001.442	5.516.674
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)					
Βασικά και μειωμένα	22	0,36	0,51	0,29	0,53

Οι σημειώσεις στις σελίδες 77 έως 121 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Ίδιες Μετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2020	42.000.000	3.990.000	905.503	28.127	29.512.951	-152.967	76.283.614
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	5.374.337	-	5.374.337
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-	5.374.337	-	5.374.337
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	33.871	-	-33.871	-	-
Συναλλαγές με μετόχους							
Καταβολή Μερίσματος χρήσης 2019	22	-	-	-	-3.770.383	-	-3.770.383
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	42.000.000	3.990.000	939.374	28.127	31.083.034	-152.967	77.887.567
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2021	42.000.000	3.990.000	939.374	28.127	31.083.034	-152.967	77.887.567
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	3.722.471	-	3.722.471
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	-	-50	-	-	-50
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-50	3.722.471	-	3.722.421
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	30.485	-	-30.485	-	-
Συναλλαγές με μετόχους							
Λοιπές μεταβολές	-	-	-904	-	-5.896	-	-6.800
Καταβολή Μερίσματος χρήσης 2020	22	-	-	-	-3.875.116	-	-3.875.116
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	42.000.000	3.990.000	968.955	28.077	30.894.008	-152.967	77.728.073

Οι σημειώσεις στις σελίδες 77 έως 121 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Ίδιες Μετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2020	42.000.000	3.990.000	844.714	28.127	28.026.422	-152.967	74.736.295
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	5.516.674	-	5.516.674
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-	5.516.674	-	5.516.674
Συναλλαγές με μετόχους							
Καταβολή Μερίσματος χρήσης 2019	22	-	-	-	-3.770.383	-	-3.770.383
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	42.000.000	3.990.000	844.714	28.127	29.772.713	-152.967	76.482.586
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2021	42.000.000	3.990.000	844.714	28.127	29.772.713	-152.967	76.482.586
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	3.001.491	-	3.001.491
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	-	-50	-	-	-50
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-50	3.001.491	-	3.001.442
Συναλλαγές με μετόχους							
Καταβολή Μερίσματος χρήσης 2020	22	-	-	-	-3.875.116	-	-3.875.116
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	42.000.000	3.990.000	844.714	28.077	28.899.088	-152.967	75.608.912

Οι σημειώσεις στις σελίδες 77 έως 121 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	01.01.2021	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	3.835.176	5.481.327	3.102.306	5.611.964
Πλέον (μείον) προσαρμογές για:				
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	-918	-3.408	-856
Έσοδα μερισμάτων		-	-	-663.000
Έξοδα τόκων	19	550.585	197.824	550.585
Συναλλαγματικές διαφορές		-23.297	73.574	-23.297
Κέρδη από πώληση ακινήτων		-	-20.000	-
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	6	1.569.421	819.389	1.693.070
Προβλέψεις αποζημίωσης – έξοδο / (έσοδο)		-47.178	35.000	-47.178
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις		98.938	7.224	98.938
Αποσβέσεις χρήσης		111.678	109.842	97.844
		<u>6.094.406</u>	<u>6.700.773</u>	<u>5.471.412</u>
				<u>6.029.108</u>
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		259.588	-480.976	231.461
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		107.457	-67.811	66.582
		<u>6.461.451</u>	<u>6.151.985</u>	<u>5.769.455</u>
				<u>5.469.080</u>
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Καταβληθέντες φόροι		-108.178	-108.513	-96.526
Καταβληθέντες τόκοι		-494.634	-205.720	-494.634
		<u>5.858.639</u>	<u>5.837.752</u>	<u>5.178.295</u>
				<u>5.166.478</u>
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)				
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορές Επενδυτικών ακινήτων	6	-20.666.873	-	-20.666.873
Πωλήσεις Επενδυτικών ακινήτων	6	-	1.095.000	-
Κεφαλαιουχικές δαπάνες για ακίνητα προς επένδυση		-21.002	-	-21.002
(Αγορές) / Πωλήσεις ενσώματων ακινητοποιήσεων		-11.629	-18.491	-11.629
Μερίσματα εισπραχθέντα		-	-	-
Τόκοι εισπραχθέντες		918	3.408	856
		<u>-20.698.586</u>	<u>1.079.917</u>	<u>-20.698.648</u>
				<u>1.742.856</u>
Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)				
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Νέος δανεισμός		14.822.401	-	14.737.000
Πληρωμή μερίσματος	21	-3.875.116	-3.770.383	-3.875.116
Αποπληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης		-5.406	-1.883	-5.406
Αποπληρωμές ομολογιακού δανείου		-1.479.000	-1.418.809	-1.479.000
		<u>9.462.879</u>	<u>-5.191.076</u>	<u>9.377.478</u>
				<u>-5.191.076</u>
Καθαρές Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)				
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)		<u>-5.377.069</u>	<u>1.726.593</u>	<u>-6.142.875</u>
				<u>1.718.258</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		9.256.240	7.588.768	8.324.598
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα		7.366	-59.122	7.366
		<u>3.886.538</u>	<u>9.256.240</u>	<u>2.189.089</u>
				<u>8.324.598</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 77 έως 121 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**» (η «Εταιρεία») και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (μαζί «ο Όμιλος») για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021. Πληροφορίες σχετικά με τις θυγατρικές της Εταιρείας παρουσιάζονται στη σημείωση 7.

Η Εταιρεία, είναι χαρακτηρισμένη ως [Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας](#) του Νόμου 2778/1999 καθώς και των τροποποιήσεών του.

Η Εταιρεία συστάθηκε την 22.03.2013, μετά από άδεια λειτουργίας που έλαβε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με την αριθ. 5/604/06.12.2011 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της. Έχει την έδρα της στην [Ελλάδα](#), στην οδό [Ρηγίλλης 26](#), στο δήμο της [Αθήνας](#) και η κύρια δραστηριότητά της [εκμετάλλευση επενδυτικών ακινήτων](#). Μέχρι την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι κύριες επιχειρηματικές δραστηριότητές εντοπίζονται στην [Ελλάδα](#).

Οι παρούσες ετήσιες εταιρικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (εφεξής οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις) εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 29^η Απριλίου 2022.

Στην Εταιρεία συμμετέχει (άμεσα και έμμεσα) κατά 78,78% η εταιρεία «[AJOLICO TRADING LIMITED](#)» (αριθμός εγγραφής 284633), η οποία εδρεύει στη Λευκωσία της Κύπρου.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

2.1 Βάση προετοιμασίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την

αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα και των χρηματοοικονομικών στοιχείων «σε εύλογη αξία».

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας (Σημείωση 5).

2.1.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1.1.2021 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19»

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2»

Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν μια εταιρεία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια εταιρεία θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις σχέσεις αντιστάθμισής της και τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιήσει.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Απριλίου 2021)»

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

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

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

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

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

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

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

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

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

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

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

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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

2.2 Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Η απόφαση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι βασισμένη στο γεγονός ότι υπάρχει ισχυρότατη κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως της Εταιρείας να ανέρχεται σε € 2,19 εκ., ενώ έχει στη διάθεση της υπόλοιπα κεφαλαίων χρηματοδότησης, διαμέσου του ομολογιακού δανείου ύψους περίπου € 25 εκ. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με την συνεχιζόμενη και μακροχρόνια κερδοφορία της Εταιρείας και τις εξασφαλισμένες θετικές ταμειακές ροές για το άμεσο μέλλον, εγγυούνται την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας ποσού € 2,20 εκ. καθώς και τα πάσης φύσης έξοδα της Εταιρείας για περίοδο που ξεπερνά τους 12 μήνες.

Αναφορικά με το θέμα της διάρθρωσης του χαρτοφυλακίου της, η Διοίκηση της Εταιρείας ανέκαθεν είχε ως στόχο την διαφοροποίηση και διασπορά του επενδυτικού της χαρτοφυλακίου και την επιλογή των ενοικιαστών, πάντοτε με αυστηρά κριτήρια, ώστε να διασφαλισθεί η είσπραξη των ενοικίων.

Αποτέλεσμα, της προαναφερθείσας στρατηγικής διαφοροποίησης είναι η Εταιρεία να διατηρεί μικρή αναλογία εμπορικών καταστημάτων, τα οποία επλήγησαν από τα μέτρα ενάντια της εξάπλωσης της πανδημίας του COVID-19.

ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΚΟΡΩΝΟΪΟΥ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων δύναται να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων και τη χρηματοοικονομική θέση λόγω των μεταβολών στην εύλογη αξία, σε περιπτώσεις δυσμενών σεναρίων.

Οι πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την πανδημία του COVID-19 αναδεικνύουν μια συγκρατημένη αισιοδοξία σε σχέση με το τέλος της πανδημικής φάσης του ιού COVID 19. Μια τέτοια εξέλιξη στο άμεσα ορατό μέλλον, θα συντελούσε σε μείωση της αβεβαιότητας και των οικονομικών επιπτώσεων.

2.3 Ενοποίηση

Θυγατρικές

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

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται από τον Όμιλο βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το τίμημα της εξαγοράς υπολογίζεται ως η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται, των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται προς τους πρώην μετόχους και των μετοχών που εκδίδονται από τον Όμιλο. Το τίμημα της εξαγοράς περιλαμβάνει και την εύλογη αξία οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης που προκύπτει από τυχόν συμφωνία ενδεχόμενου τιμήματος. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται και οι υποχρεώσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

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

Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης μείον τυχόν απομείωση.

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

Ο προσδιορισμός της ανακτήσιμης αξίας της θυγατρικής εξαρτάται άμεσα από την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα που διαθέτει, καθώς οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτελούν το σημαντικότερο κονδύλι στο ενεργητικό της.

2.4 Λειτουργικοί Τομείς

Ξεχωριστοί λειτουργικοί τομείς, εφόσον υπάρχουν, παρουσιάζονται με τρόπο που να είναι σύμφωνος με την εσωτερική πληροφόρηση που παρέχεται στον επικεφαλής της λήψης των επιχειρηματικών αποφάσεων. Ο επικεφαλής λήψης των επιχειρηματικών αποφάσεων, που είναι υπεύθυνος για την κατανομή των πόρων και την αξιολόγηση της αποδοτικότητας των τομέων, είναι η Διοίκηση, η οποία λαμβάνει τις στρατηγικές αποφάσεις του Ομίλου.

2.5 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου παρουσιάζονται σε **ευρώ (€)** που είναι και το λειτουργικό νόμισμα του Ομίλου.

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση της συναλλαγματικές ισοτιμίες που ίσχυαν την ημερομηνία διενέργειας της εκάστοτε συναλλαγής. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή όπως αυτές εκδίδονται από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (εφεξής «Ε.Κ.Τ.»). Τα συναλλαγματικά κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από την εκκαθάριση αυτών των συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων σε ξένο νόμισμα καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή ανατίμηση του κεφαλαίου ή και τα δύο, και δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και ιδιόκτητα κτήρια τα οποία χρησιμοποιούνται κυρίως ως γραφεία και καταστήματα.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία που διέπει τις Α.Ε.Α.Π. (Ν. 2778/1999), οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται

απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από πιστοποιημένους εκτιμητές, με γνώση της κτηματαγοράς, αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία και εγγεγραμμένους στο οικείο μητρώο Ορκωτών Εκτιμητών Ακινήτων του ΥΠΟΙΚ, σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα, και 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 άλλες εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία 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 πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και παρουσιάζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων

ακινήτοποιήσεων στα «Λοιπά Αποθεματικά», βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα ίδια κεφάλαια.

Οι πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων αναγνωρίζονται με την ολοκλήρωση της συναλλαγής. Τα κέρδη και οι ζημιές που προκύπτουν αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης και προσδιορίζονται ως η διαφορά μεταξύ των καθαρών εσόδων από τις πωλήσεις και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου κατά την τελευταία επιμέτρηση της εύλογης αξίας πλέον των κεφαλαιουχικών δαπανών της περιόδου αυτής.

2.7 Κόστη δανεισμού

Τα κόστη δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου, προσαυξάνουν 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. Μέχρι και την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία δεν διαθέτει ακίνητα υπό κατασκευή ή υπό ανάπτυξη, και ως εκ τούτου δεν συντρέχει λόγος προσαύξησης του κόστους κτήσεως τους με χρηματοοικονομικές δαπάνες.

Όλες οι άλλες δαπάνες δανεισμού καταχωρούνται στα χρηματοοικονομικά έξοδα της περιόδου πραγματοποίησής τους.

2.8 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Όλα τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης σε ιστορικό κόστος μείον σωρευμένες αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των παγίων στοιχείων.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου που πραγματοποιούνται. Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων του ενεργητικού υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους ως ακολούθως:

Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων: 25 έτη
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός: 10 έτη
Μεταφορικά μέσα: 5 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης. Η λογιστική αξία ενός πάγιου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του (Σημείωση 2.10).

Το κέρδος ή ζημία που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

2.9 Μισθώσεις

Περιπτώσεις στις οποίες εταιρεία του Ομίλου είναι εκμισθωτής

(i) **Λειτουργική μίσθωση** – Ο Όμιλος εκμισθώνει όλα τα ιδιόκτητα ακίνητά του με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, ταξινομούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (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 υποχρεώσεις και παρουσιάζονται στο αναπόσβεστο κόστος.

(ii) **Χρηματοδοτική μίσθωση** – Καμία εταιρεία του Ομίλου προς το παρόν δεν έχει συνάψει, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτική μίσθωση.

Περιπτώσεις στις οποίες εταιρεία του Ομίλου είναι μισθωτής

Οι μισθώσεις στις οποίες εταιρεία του Ομίλου είναι μισθωτής αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως ένα δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου και μία υποχρέωση μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση.

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

- τα σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένου και των «κατ' ουσία» σταθερών πληρωμών)
- τα μεταβλητά 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 τα ποσά που αναμένονται να καταβληθούν βάσει εγγυημένων υπολειμματικών αξιών
- η τιμή εξάσκησης του δικαίωματος αγοράς, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει αυτό το δικαίωμα,

και

- την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος της Εταιρείας για καταγγελία της μίσθωσης.

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή, εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να προσδιορισθεί από τη σύμβαση, με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού (“incremental borrowing rate”), δηλαδή το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο Όμιλος για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο, ώστε να αποκτήσει ένα στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον.

Μετά την αρχική τους επιμέτρηση, οι υποχρεώσεις μίσθωσης αυξάνονται από το χρηματοοικονομικό κόστος τους και μειώνονται από την πληρωμή των μισθωμάτων. Η υποχρέωση μίσθωσης επανεπιμετράται για να αποτυπώσει τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

2.10 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία αποσβένονται ελέγχονται για σκοπούς απομείωσης όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσης του καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε προηγούμενες περιόδους σε μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς για τυχόν αναστροφή.

2.11 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης από αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που ο Όμιλος αναμένει να λάβει.

2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις υψηλής ρευστοποίησης διάρκειας έως τρεις μήνες.

2.13 Χρηματοοικονομικά Μέσα

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

(α) Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Το ΔΠΧΑ 9 διατηρεί σε μεγάλο βαθμό τις υπάρχουσες απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για την ταξινόμηση και τη μέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Ωστόσο, εξαλείφει τις προηγούμενες κατηγορίες του ΔΛΠ 39 για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία: διακρατούμενα ως τη λήξη, δάνεια και απαιτήσεις και διαθέσιμα προς πώληση. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά μέσα μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, στο αποσβεσμένο κόστος, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

- το επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δηλαδή εάν στόχος είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών καθώς και την πώληση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ή η διακράτηση με σκοπό την πώληση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.
- εάν οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου («SPPI»).

Η Εταιρία χρησιμοποιεί τις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία :

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος.

Κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία διατηρούνται στο πλαίσιο του επιχειρηματικού μοντέλου με στόχο τη διακράτηση τους για την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών που πληρούν το SPPI.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνουν κυρίως τα παρακάτω περιουσιακά στοιχεία:

- Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα
- Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Αν οι απαιτήσεις εισπράττονται κατά τον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης, που δεν ξεπερνά το ένα έτος, καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία, αν όχι παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία που διακρατώνται με σκοπό τόσο την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και την πώληση τους και δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Οι μεταβολές στην τρέχουσα αξία αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα εκτός από την αναγνώριση των ζημιών απομείωσης, τα έσοδα από τόκους και τα συναλλαγματικά κέρδη/ζημιές τα οποία αναγνωρίζονται στη κατάσταση αποτελεσμάτων. Όταν το περιουσιακό στοιχείο από-αναγνωρίζεται, το συσσωρευμένο κέρδος/ζημιά που είχε αναγνωρισθεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αναταξινομείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/έξοδα». Τα έσοδα από τόκους υπολογίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα. Τα συναλλαγματικά κέρδη/ζημιές αναγνωρίζονται στη γραμμή «Συναλλαγματικές διαφορές» και οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται σε ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Κατά την 31.12.2021, ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν διαθέτουν περιουσιακά στοιχεία σε αυτή την κατηγορία.

Εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

Τα περιουσιακά στοιχεία που δεν πληρούν τα κριτήρια ταξινόμησης στις κατηγορίες «Αναπόσβεστο κόστος» και «Εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων» επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Το κέρδος/ζημιά αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/έξοδα» στην περίοδο στη οποία προκύπτει.

Κατά την 31.12.2021, ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν κατέχουν στοιχεία που κατατάσσονται σε αυτήν την κατηγορία.

Απομείωση

Για τις επενδύσεις σε χρεωστικούς τίτλους που επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος ή σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, ο Όμιλος προσδιορίζει την ζημιά απομείωσης έναντι των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η

σχετική μεθοδολογία εξαρτάται από το αν υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται με βάση τα παρακάτω:

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου αναγνωρίζονται κατά την αρχική αναγνώριση, αντανακλώντας τμήμα των υστερήσεων ταμειακών ροών 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.

- 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 ροών που θα προκύψουν από όλα τα πιθανά γεγονότα αθέτησης καθ' όλη την αναμενόμενη διάρκεια ζωής ενός χρηματοοικονομικού μέσου, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης.

Ο Όμιλος την 31^η Δεκεμβρίου 2021 κατέχει εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις), καθώς και λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος.

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις), ο Όμιλος χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον.

Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση. Τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται χαμηλού πιστωτικού κινδύνου και η τυχόν πρόβλεψη ζημιάς περιορίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών.

2.14 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Τα έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου παρουσιάζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

2.15 Ίδιες Μετοχές

Οι ίδιες μετοχές αφορούν μετοχές της Εταιρείας, οι οποίες έχουν εκδοθεί και μεταγενέστερα έχουν επανακτηθεί από την Εταιρεία χωρίς να έχουν ακυρωθεί. Το κόστος κτήσεως ιδίων μετοχών εμφανίζεται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, έως ότου οι ίδιες μετοχές πουληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών καθαρό από άμεσα για τη συναλλαγή έξοδα και φόρους, περιλαμβάνεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια. Σε περίπτωση απόσυρσης των ιδίων μετοχών, το κόστος κτήσης μειώνει το Μετοχικό Κεφάλαιο και το Αποθεματικό Υπέρ το Άρτιο και οποιαδήποτε διαφορά χρεώνεται στο Υπόλοιπο Κερδών εις Νέον.

2.16 Παροχές στο προσωπικό

Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων παροχών όσο και προγράμματα καθορισμένων εισφορών. Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα, στο οποίο ο Όμιλος πληρώνει πάγιες εισφορές σε μία ξεχωριστή εταιρεία. Ο Όμιλος δεν έχει καμία νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση να πληρώσει επιπλέον εισφορές, αν τα επενδυμένα περιουσιακά στοιχεία είναι ανεπαρκή για να αντιμετωπίσουν τις αναμενόμενες παροχές για την υπηρεσία των εργαζομένων που αφορά την τρέχουσα περίοδο καθώς και προγενέστερες περιόδους.

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα που δεν είναι πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών.

Συνήθως, τα προγράμματα καθορισμένων παροχών καθορίζουν το ποσό της συνταξιοδοτικής παροχής που θα λάβει ένας εργαζόμενος κατά τη συνταξιοδότησή του, η οποία εξαρτάται συνήθως από έναν ή περισσότερους παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και η αποζημίωση.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδος.

Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας

επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο η παροχή θα πληρωθεί και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει τη διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης. Στις χώρες όπου δεν υπάρχει συγκροτημένη αγορά σε τέτοια ομόλογα, χρησιμοποιούνται τα επιτόκια της αγοράς των κρατικών ομολόγων.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανακλά την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση των εργαζομένων μέσα στη χρήση καθώς και μεταβολές λόγω περικοπών ή διακανονισμών.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Το κόστος τόκων συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από εμπειρικές προσαρμογές και από αλλαγές σε αναλογιστικές υποθέσεις αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στη χρήση που έχουν προκύψει.

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, ο Όμιλος πληρώνει εισφορές σε δημόσια ή ιδιωτικά ασφαλιστικά ταμεία είτε υποχρεωτικά είτε συμβατικά είτε εθελοντικά. Μετά την πληρωμή των εισφορών δεν υφίσταται περαιτέρω δέσμευση για τον Όμιλο. Οι εισφορές αναγνωρίζονται σαν κόστος παροχών σε εργαζομένους όταν αυτές καθίστανται πληρωτέες. Οι προπληρωμένες εισφορές αναγνωρίζονται σαν περιουσιακό στοιχείο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή επιστροφή χρημάτων.

Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης καθίστανται πληρωτέες όταν η Εταιρεία τερματίζει την απασχόληση πριν την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ο εργαζόμενος δέχεται την εθελούσια αποχώρηση με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές.

Η Εταιρεία καταχωρεί αυτές τις παροχές το νωρίτερο από τις ακόλουθες ημερομηνίες: α) όταν η Εταιρεία δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά για αυτές τις παροχές και β) όταν η Εταιρεία αναγνωρίζει έξοδα από αναδιοργάνωση που είναι στο πλαίσιο εφαρμογής του ΔΛΠ 37, στα οποία περιλαμβάνεται η πληρωμή παροχών τερματισμού της απασχόλησης.

Στην περίπτωση που γίνεται προσφορά για εθελούσια αποχώρηση, οι παροχές τερματισμού της αποχώρησης υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να αποδεχθούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς προεξοφλούνται.

2.17 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.18 Εγγυήσεις

Ο Όμιλος λαμβάνει προκαταβολές από τους μισθωτές ως εγγύηση στα πλαίσια των λειτουργικών μισθώσεων. Οι συγκεκριμένες εγγυήσεις αποτελούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις με βάση το ΔΠΧΑ 9 και αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Οι εγγυήσεις 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, οπότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.19 Διανομή Μερισμάτων

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

2.20 Τραπεζικά δάνεια

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

2.21 Τρέχουσα φορολογία

Ο τρέχων φόρος υπολογίζεται σύμφωνα με τους ισχύοντες φορολογικούς νόμους. 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.

Ως Α.Ε.Α.Π., η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει της αξίας του ενεργητικού της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ε.Κ.Τ. προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Οι θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου BIERCO Α.Ε. και Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε., οι οποίες έχουν έδρα στην Ελλάδα αντιμετωπίζονται φορολογικά ως Α.Ε.Α.Π.

2.22 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις που αφορούν την έκβαση δικαστικών υποθέσεων αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν η αξία της μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Στις περιπτώσεις όπου υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των δεσμεύσεων. Μία πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμα και εάν η πιθανότητα εκροής πόρων σχετικά με κάποια από τις δεσμεύσεις που περιλαμβάνεται στην αντίστοιχη κατηγορία δεσμεύσεων είναι μικρή. Η Διοίκηση της Εταιρείας δε θεωρεί ότι στον παρόν στάδιο συντρέχει λόγος διενέργειας οποιαδήποτε πρόβλεψης.

2.23 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης (Σημείωση 2.9). 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 μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα, όπως ενοίκια βάση του κύκλου εργασιών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους κατά τις οποίες έχουν πραγματοποιηθεί.

2.24 Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των δανείων ή απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στη συνέχεια λογίζονται έσοδα από τόκους με το ίδιο επιτόκιο (αρχικό πραγματικό επιτόκιο) επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

2.25 Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αποδίδονται στους μετόχους της μητρικής με το μέσο σταθμικό αριθμό μετοχών. Τα απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το καθαρό κέρδος που αποδίδεται στους μετόχους της μητρικής με το μέσο σταθμικό αριθμό των μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια του έτους, προσαρμοσμένο με την επίδραση των δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και τον δανεισμό. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη Σημείωση 2. Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη Διοίκηση της Εταιρείας. Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως τον κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, κίνδυνος επιτοκίου), τον πιστωτικό κίνδυνο, τον κίνδυνο ρευστότητας και την πολιτική επένδυσης πλεονάζουσας ρευστότητας.

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Την 31.12.2021, η Εταιρεία διέθετε ελάχιστα ταμειακά διαθέσιμα σε ξένο νόμισμα, μετά από τη μετατροπή σχεδόν του συνόλου των Δολαρίων Αμερικής που κατείχε σε Ευρώ εντός του πρώτου εξαμήνου. Ως εκ τούτου, ο συναλλαγματικός κίνδυνος από αυτά τα διαθέσιμα είναι πλέον μη σημαντικός.

ii) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών εκτός από των χρηματοοικονομικών μέσων, όπως ο κίνδυνος τιμής ακινήτων, συμπεριλαμβανομένου του κινδύνου μίσθωσης ακινήτων.

Ο Όμιλος δεν κατέχει μετοχικούς τίτλους ή εμπορεύματα, εκτός από ένα μη σημαντικό αριθμό ιδίων μετοχών, και ως εκ τούτου δεν εκτίθεται σε ουσιώδη κίνδυνο τιμών από αυτά.

Οι μεταβολές στις τιμές των ακινήτων έχουν επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων και την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (κερδοφορία και στοιχεία του ενεργητικού). Ο Όμιλος επιδιώκει να συνάπτει μακροχρόνιες μισθώσεις με ποιοτικούς μισθωτές. Στον παρόν στάδιο ελαχιστοποιεί τον ανωτέρω κίνδυνο έχοντας εξασφαλίσει με τον κύριο μισθωτή του (ALPHA BANK) μισθώσεις οι οποίες δεν μπορούν να καταγγελθούν από το μισθωτή μέχρι το έτος 2027. Από το συγκεκριμένο μισθωτή, προέρχεται περίπου 61,83% των ετήσιων συνολικών εσόδων από μισθώματα του Ομίλου.

iii) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από το δανεισμό της Εταιρείας. Τα δάνεια της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολών των επιτοκίων δανεισμού. Η συνεχιζόμενη αύξηση του πληθωρισμού αναπόφευκτα θα οδηγήσει σε αύξηση των επιτοκίων βάσης (πχ. EURIBOR). Εξ αυτού του γεγονότος η διοίκηση της Εταιρείας, εξετάζει το ενδεχόμενο σύναψης σύμβασης αντισταθμιστικού επιτοκιακού κινδύνου με κάποια από τις συστημικές τράπεζες, προκειμένου διασφαλιστεί από τυχών ανεξέλεγκτη αύξηση επιτοκίων στο μέλλον.

Κατά το έτος 2021, εάν το μέσο επιτόκιο δανεισμού ήταν κατά 50 μονάδες βάσης υψηλότερο/χαμηλότερο, με όλες τις υπόλοιπες μεταβλητές να παραμένουν σταθερές, τα αποτελέσματα μετά φόρων της χρήσης θα ήταν χαμηλότερα/υψηλότερα κατά € 125 χιλιάδες, δηλ. +22,33% / -22,33% επί των χρεωστικών τόκων δανεισμού, (2020: € 133,3 χιλιάδες / € 135,4 χιλιάδες, δηλ. +37,39% / -37,98% επί των χρεωστικών τόκων δανεισμού), ως αποτέλεσμα του υψηλότερου/χαμηλότερου εξόδου τόκου που θα προέκυπτε από τον δανεισμό κυμαινόμενου επιτοκίου.

β) Πληθωριστικός κίνδυνος

Η έκθεση του Ομίλου σε πληθωριστικό κίνδυνο ανέκαθεν ήταν ελαχιστοποιημένη καθώς οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ., ενώ η πλειονότητα των μισθωτικών συμβάσεων που δεν ορίζουν ελάχιστο ετήσιο ποσοστό αναπροσαρμογής, προστατεύουν τον Όμιλο από αρνητικές τιμές πληθωρισμού, καθώς ορίζεται ότι δεν είναι αποδεκτός αρνητικός Δ.Τ.Κ. Εξιδεικευμένα για την χρήση του 2022, υπάρχει αυξημένος κίνδυνος απώλειας εσόδων από αναπροσαρμογή των μισθωμάτων, καθότι πρόσφατη εξαγγελία της κυβέρνησης εκάνε λόγο για ανώτατο πλαφόν σε αναπροσαρμογή μισθωμάτων της τάξεως του 3%. Η διοίκηση του Ομίλου παρακολουθεί της εξελίξεις, ούτως ώστε σε περίπτωση έκδοσης αντίστοιχης υπουργικής απόφασης να αναπροσαρμόσει τις προβλέψεις για έσοδα κατ' αντιστοιχία.

γ) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, καθώς η πλειονότητα των μισθώσεων γίνεται με μισθωτές υψηλής ποιότητας (π.χ. Alpha Bank). Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενου να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Στη χρήση 2021, για τις υφιστάμενες απαιτήσεις, ο Όμιλος προέβη σε σχηματισμό επιπλέον προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις ύψους 98.938 € (Σημείωση 9).

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ανά βαθμίδα πιστωτικής αξιολόγησης (Moody's) στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020:

Αξιολόγηση <i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	Ταμειακά Διαθέσιμα		Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	
	2021	2020	2021	2020
B1	1.741	-	-	-
B2	1.365	-	-	-
B3	523	-	-	-
Caa1	-	4.754	-	-
Caa2	-	2.535	-	-
Μη αξιολογηθέντα	258	1.967	1.609	1.938

Τα λοιπά ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα του Ομίλου είναι επενδυμένα σε αντισυμβαλλόμενους με υψηλή πιστοληπτική αξιολόγηση.

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς. Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων και υποχρεώσεων (οι πίνακες περιλαμβάνουν μη προεξοφλημένες ροές για τόκους και κεφάλαιο):

ΧΡΗΣΗ 2021
Ο Όμιλος

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία					
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	-	49.512	1.156.054	-	1.205.566
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	403.318	-	-	-	403.318
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.886.538	-	-	-	3.886.538
	4.289.857	-	1.156.054	-	5.445.910
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις					
Δάνεια - Κεφάλαιο	1.583.422	1.691.075	20.452.022	16.027.200	39.753.719
Δάνεια – Τόκοι	803.504	783.946	2.000.591	85.098	3.673.139
Εγγυήσεις	24.831	5.165	214.166	433.923	678.084
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	480.816	-	-	-	480.816
Υποχρεώσεις μισθώσεων	7.591	7.591	10.200	-	25.382
	2.900.165	2.487.777	22.676.978	16.546.221	44.611.140

Η Εταιρεία

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία					
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	-	49.512	1.156.054	-	1.205.566
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	402.838	-	-	-	402.838
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.189.089	-	-	-	2.189.089
	2.591.927	49.512	1.156.054	-	3.797.493
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις					
Δάνεια - Κεφάλαιο	1.561.687	1.667.999	20.411.431	16.027.200	39.668.317
Δάνεια – Τόκοι	802.172	783.026	1.999.903	85.098	3.670.199
Εγγυήσεις	24.831	5.165	176.646	338.768	545.410
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	434.370	-	-	-	434.370
Υποχρεώσεις μισθώσεων	7.591	7.591	10.200	-	25.382
	2.830.650	2.463.781	22.598.181	16.451.066	44.343.678

ΧΡΗΣΗ 2020
Ο Όμιλος

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία					
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	-	-	712.167	1.020.758	1.732.925
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	205.186	-	-	-	205.186
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9.256.240	-	-	-	9.256.240
	9.461.427	-	712.167	1.020.758	11.194.351
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις					
Δάνεια - Κεφάλαιο	1.479.000	1.561.687	5.356.014	17.990.222	26.386.923
Δάνεια – Τόκοι	290.100	270.430	682.066	261.820	1.504.417
Εγγυήσεις	146.218	15.513	51.814	461.421	674.966
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	380.459	-	-	-	380.459
Υποχρεώσεις μισθώσεων	4.268	4.268	10.315	-	18.852
	2.300.045	1.851.899	6.100.209	18.713.463	28.965.617

Η Εταιρεία

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία					
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	-	-	712.167	1.020.758	1.732.925
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	169.789	-	-	-	169.789
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8.324.598	-	-	-	8.324.598
	8.494.387	-	712.167	1.020.758	10.227.311
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις					
Δάνεια - Κεφάλαιο	1.479.000	1.561.687	5.356.014	17.990.222	26.386.923
Δάνεια – Τόκοι	290.100	270.430	682.066	261.820	1.504.417
Εγγυήσεις	146.218	15.513	51.814	328.746	542.291
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	370.906	-	-	-	370.906
Υποχρεώσεις μισθώσεων	4.268	4.268	10.315	-	18.852
	2.290.493	1.851.899	6.100.209	18.580.788	28.823.390

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, επιτυγχάνοντας μείωση του κόστους κεφαλαίου. Για τη διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, ο Όμιλος μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μέρισμα προς τους

μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να προβεί σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

Ο Όμιλος παρακολουθεί τα κεφάλαια με τον δείκτη μόχλευσης (debt ratio). Ο εν λόγω δείκτης υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός προς συνολικά στοιχεία ενεργητικού, όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π., επιτρέπει τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές ποσά που στο σύνολο τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων. Ο δείκτης μόχλευσης (debt ratio) της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανήλθε σε 34,2%, ενώ σε επίπεδο Ομίλου ανήλθε σε 33,5% (2020: 25,4% για την Εταιρεία και 25,1% για τον Όμιλο).

3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Ο Όμιλος παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων.

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

Ο Όμιλος δεν κατέχει χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία. Ωστόσο ο Όμιλος κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (Σημείωση 6). Κατά την 31.12.2021, η λογιστική αξία των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο ανέρχεται στα € 33.342.736.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των εγγυήσεων καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

4. Λειτουργικοί Τομείς

Ο Όμιλος παρακολουθεί ενιαία τις επενδυτικές του δραστηριότητες λόγω παρόμοιων οικονομικών χαρακτηριστικών που παρουσιάζουν τα Επενδυτικά του Ακίνητα, που προκύπτουν από :

- Την ενιαία μορφή των εσόδων, λόγω ενιαίων μισθωτηρίων ανά μισθωτή
- Την κατά πλειονότητα εφαρμογή μισθώσεων στις οποίες το κόστος διαχείρισης και επιδιόρθωσης έχουν οι ενοικιαστές
- Την ενιαία Οργανωτική δομή της Εταιρείας
- Την αποκλειστική δραστηριοποίηση στην Ελληνική Επικράτεια
- Την εφαρμογή ενιαίου Κανονιστικού Πλαισίου για το σύνολο του χαρτοφυλακίου των Επενδυτικών Ακινήτων

Συμπερασματικά, τα ακίνητα του Ομίλου αποτελούν ένα ενιαίο λειτουργικό τομέα.

Τα συνολικά εισοδήματα του Ομίλου προέρχονται από μισθώματα ακινήτων στην Ελλάδα. Για την τρέχουσα χρήση τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα στην Ελλάδα ανέρχονταν σε € 7,55 εκ. (31.12.2020: € 8,2 εκ.). Το μη κυκλοφορούν ενεργητικό του Ομίλου στην Ελλάδα την 31.12.2021 ανέρχεται σε € 114,53 εκ. (31.12.2020: € 96 εκ.).

Η Εταιρεία διαθέτει την αναγκαία ετοιμότητα για αναλυτική παρακολούθηση των μελλοντικών Λειτουργικών της Τομέων, ευθύς μόλις η πολυμορφία και η ποικιλότητα των νέων μελλοντικών της αποκτήσεων, το απαιτήσει.

5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική χρήση, λαμβάνοντας υπόψη και τις επιπτώσεις του κορωνοϊού COVID-19, έχουν ως εξής:

5.1 Επιπτώσεις του κορωνοϊού COVID-19

Η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 ξεκίνησε να επηρεάζει τον Όμιλο από τα μέσα Μαρτίου 2020, οπότε και ελήφθησαν τα πρώτα κυβερνητικά μέτρα για την αντιμετώπιση της κρίσης.

Με βάση τα μέτρα της Πολιτείας που έχουν νομοθετηθεί ή έχουν εξαγγελθεί μέχρι σήμερα, τα έσοδα από μισθώματα σε επίπεδο Ομίλου κατέγραψαν ελάχιστες απώλειες από την υποχρεωτική μείωση των μισθωμάτων κατά 40% τους μήνες από τον Ιανουάριο έως και τον Μάιο, βάσει σχετικών υπουργικών αποφάσεων, λόγω της πανδημίας COVID 19.

5.1.1. Επιπτώσεις στην εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου

Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, η πανδημία COVID-19 είχε ως αποτέλεσμα την συνέχιση των μέτρων περιορισμού καθώς και ταξιδιωτικών περιορισμών από πολλές χώρες. Η συρρίκνωση της οικονομικής δραστηριότητας δύναται να επηρεάσει την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα. Μέσα σε αυτό το περιβάλλον, ενδεχομένως οι αξίες των ακινήτων να διέρχονται μία περίοδο σημαντικής μεταβλητότητας κατά τη διάρκεια του διαστήματος που απαιτείται προκειμένου αυτές οι αλλαγές να απορροφηθούν από την αγορά και να προκύψουν τα ανάλογα συμπεράσματα.

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 ο Όμιλος προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών» (Σημείωση 6). Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από ανεξάρτητες εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από Πιστοποιημένους Εκτιμητές, ενταγμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών για την 30^η Ιουνίου και 31^η Δεκεμβρίου κάθε έτους. Οι εκτιμήσεις βασίζονται πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο Όμιλος λαμβάνει υπ' όψιν της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκειμένες 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 στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτήν των ταμειακών ροών.

Σύμφωνα με τον πιστοποιημένο εκτιμητή, 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, δημιουργούνται συνθήκες «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των ακινήτων

διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής.

Ο Όμιλος έχει καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να αξιολογήσει όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων του την 31.12.2021, δεδομένων των συνθηκών αβεβαιότητας λόγω της αρνητικής επίδρασης της πανδημίας COVID-19. Στα πλαίσια αυτά υπάρχει ακόμα συχνότερη επικοινωνία με τον πιστοποιημένο εκτιμητή σχετικά με το λογικό και το βάσιμο των παραδοχών που υιοθετούνται στις εκτιμήσεις και των μελλοντικών τάσεων στην αγορά ακινήτων υπό τις παρούσες συνθήκες λόγω της πανδημίας COVID-19 και ταυτόχρονα θα συνεχίσει να αξιολογεί όποια δυνητική επίδραση στην αξία των επενδυτικών ακινήτων του.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να σημειωθεί ότι η μείωση στις εύλογες αξίες των ακινήτων του Ομίλου (€ -1.570 χιλ.) κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 οφείλεται κυρίως στην αύξηση των συντελεστών προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών των ακινήτων για τον υπολογισμό της καθαρής παρούσας αξίας, η οποία κρίθηκε αναγκαία για να αντισταθμίσει τον υψηλό δείκτη ανάκαμψης της οικονομίας για το 2021 και 2022, και όχι λόγω μείωσης των συμβατικά συμφωνημένων μισθωμάτων ή/και λόγω αύξησης των εκτιμώμενων αποδόσεων των ακινήτων στα επόμενα έτη.

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Υπόλοιπα έναρξης	92.315.611	94.210.000	82.168.535	83.935.800
Αγορές ακινήτων επένδυσης και προσθήκες	20.666.873	-	20.666.873	-
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	21.002	-	21.002	-
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα	-1.569.421	-819.389	-1.693.070	-692.265
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	-	-1.075.000	-	-1.075.000
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	111.434.065	92.315.611	101.163.340	82.168.535

Η Εταιρεία ως ΑΕΕΑΠ διέπεται από συγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο, σύμφωνα με το οποίο: **α)** απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων του Ομίλου από Πιστοποιημένους Εκτιμητές **β)** απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από Πιστοποιημένους Εκτιμητές **γ)** απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25% της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων. Ως εκ τούτου, το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή ακόμα και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

Στη χρήση του 2021, ο Όμιλος προέβη στην αγορά των παρακάτω επενδυτικών ακινήτων:

- Στην αγορά ενός εμπορικού ακινήτου (κτίριο γραφείων 5.254,55 τ.μ.) στην οδό Κηφισίας 266 στο Χαλάνδρι, έναντι 12.050.000 ευρώ, πλέον εξόδων απόκτησης 147 χιλιάδων ευρώ και βελτιώσεων ύψους 308 χιλιάδων ευρώ. Το ακίνητο εκμισθώνεται μερικώς στην εταιρεία GlaxoSmithKline.
- Στην αγορά ενός εμπορικού διώροφου μετά υπογείου Κτιρίου (Υπεραγοράς) συνολικού εμβαδού 4.408,32 τ.μ. με parking, επί όμορων οικοπέδων συνολικού εμβαδού 5.663,58 τ.μ. στη συμβολή της Λεωφόρου Μαραθώνος με την οδό Αφοί Ξηνταρά στο Πικέρμι. Το τίμημα για την αγορά του ακινήτου ανήλθε σε 8.086.970 ευρώ, ενώ πραγματοποιήθηκαν έξοδα απόκτησης € 76 χιλιάδων ευρώ. Το ακίνητο εκμισθώνεται στην εταιρεία “Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε”.

Η τελευταία διαθέσιμη διενεργηθείσα αποτίμηση έγινε με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2021 από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, ενταγμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, με εμπειρία στην πραγματοποίηση τέτοιων εκτιμήσεων. Από την εν λόγω εκτίμηση προέκυψε ζημιά αποτίμησης € 1,569 εκ. που ενσωματώθηκε στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, ενώ η αντίστοιχη ζημιά για την Εταιρεία ανέρχεται στα € 1,693 εκ.

Στην παρούσα εκτίμηση, τα ακίνητα εκτιμήθηκαν με τις μεθόδους και τις σταθμίσεις που αναφέρονται παρακάτω:

- των συγκριτικών στοιχείων από στοιχεία της κτηματαγοράς (10%), και
- των προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) (90%)
- σε όποια ακίνητα υπάρχει υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης, αυτός υπολογίστηκε χρησιμοποιώντας την υπολειμματική μέθοδο (100%).

Βασικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) έχουν ως εξής:

Ελάχιστη (προκαθορισμένη) αύξηση μισθωμάτων –σταθμισμένη για όλα τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου	0% έως 3,5%
Αναπροσαρμογή μισθώματος κενών χώρων	ΔTK έως ΔTK+1,00%
Απόδοση ακινήτου στο τέλος (exit yield)	5% έως 9%
Επιτόκιο προεξόφλησης	6,42% έως 10,89%

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου ανά εταιρεία:

	Εύλογη Αξία επενδυτικών ακινήτων 31.12.2021	Εύλογη Αξία επενδυτικών ακινήτων 31.12.2020
Μητρική Intercontinental International A.E.E.A.Π.	101.163.340	82.168.535
Θυγατρική Bierco A.E.	2.790.000	2.738.000
Θυγατρική Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18	7.808.000	7.758.000
Προσαρμογές ενοποίησης	-327.275	-348.924
Εύλογη Αξία επενδυτικών ακινήτων Ομίλου	111.434.065	92.315.611

Οι προσαρμογές ενοποίησης που αναφέρονται παραπάνω, αφορούν σε ανακατάταξη μέρους επενδυτικών ακινήτων που μισθώνονται στις θυγατρικές εταιρείες, από επενδυτικά σε ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα. Αναλυτικότερα, ανά κατηγορία ακινήτου η εύλογη αξία, καθώς και οι μέθοδοι αποτίμησης και οι παραδοχές τους για το 2021, σε επίπεδο Ομίλου, έχουν ως εξής:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο Μίσθωμα	Επιτόκιο Προεξόφλησης	Απόδοση στο τέλος
Καταστήματα	66.389.597	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος	548.466	8,38% - 12,6%	6% - 9%
Καταστήματα	16.815.000	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος και υπολειμματική μέθοδος	80.530	8,78% - 9,63%	7,40% - 8,25%
Γραφεία	28.229.468	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος	131.389	6,42% - 10,89%	5% - 9%
	111.434.065		760.385		

Σε επίπεδο Εταιρείας, ο αντίστοιχος πίνακας έχει ως εξής:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο Μίσθωμα	Επιτόκιο Προεξόφλησης	Απόδοση στο τέλος
Καταστήματα	63.599.597	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος	529.706	8,38% - 12,6%	6% - 9%
Καταστήματα	16.815.000	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος και υπολειμματική μέθοδος	80.530	8,78% - 9,63%	7,40% - 8,25%
Γραφεία	20.748.743	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος	83.336	6,42% - 10,89%	5% - 9%
	101.163.340		693.572		

Επί των επενδυμένων ακινήτων της Εταιρείας που είναι μισθωμένα στην Alpha Bank, υφίσταται υποθήκη € 31,5 εκ., έναντι των αρχικών δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας προς την τράπεζα αυτή. Επιπλέον, υφίσταται υποθήκη επί του συνολικού δανείου της Εταιρείας από την Optima Bank στο ακίνητο της Εταιρείας που βρίσκεται στη συμβολή της Λεωφόρου Χατζηκυριάκου 24 και Φλέσσα στον Πειραιά, συνολικού

ύψους 1.320.000€, καθώς και υποθήκες ύψους € 52 εκ. σε 18 ακίνητα της Εταιρείας που αφορούν τον ομολογιακό δανεισμό από την τράπεζα Eurobank.

Οι επενδύσεις ακινήτων εμπίπτουν σε κατηγορία επενδύσεων **Επιπέδου 3** (Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα με μεθόδους αποτίμησης όπου όλα τα σημαντικά δεδομένα προέρχονται από μη παρατηρήσιμες τιμές).

Εάν το μέσο προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διάφερε κατά +/-0,20% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου θα ήταν κατά εκτίμηση € 1,227 εκ. χαμηλότερη ή € 1,258 εκ. υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν το μέσο εύλογο αγοραίο μηνιαίο μίσθωμα ανά τ.μ. που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διάφερε κατά +/- € 0,20 από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση € 0,877 εκ. υψηλότερη ή € 0,937 εκ. χαμηλότερη, αντίστοιχα.

Ο Όμιλος έχει πλήρως ασφαλίσει το σύνολο των επενδυμένων ακινήτων του.

7. Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω:

Ονομασία	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	31.12.2021	31.12.2020
Bierco A.E.	Ελλάδα	100%	2.371.838	2.371.838
Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε.	Ελλάδα	100%	7.493.558	7.493.558
Σύνολο Επενδύσεων σε Θυγατρικές			9.865.396	9.865.396

8. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

	Όμιλος			Σύνολο
	Οικόπεδα και κτήρια	Δικαιώματα χρήσης (Μεταφορικά μέσα)	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	
Αξία κτήσεως ή αποτίμησης				
Κατά την 31/12/2020	2.168.689	33.527	59.619	2.261.836
Προσθήκες χρήσεως	-	11.629	-	11.629
Κατά την 31/12/2021	2.168.689	45.156	59.619	2.273.465
Σωρευμένες αποσβέσεις				
Κατά την 31/12/2020	-265.310	-10.778	-29.016	-305.104
Αποσβέσεις χρήσεως	-87.460	-8.379	-5.249	-101.088
Κατά την 31/12/2021	-352.771	-19.157	-34.264	-406.192
Αναπόσβεστη αξία				
Κατά την 31/12/2021	1.815.919	25.999	25.355	1.867.273

	Εταιρεία			Σύνολο
	Οικόπεδα και κτήρια	Δικαιώματα χρήσης (Μεταφορικά μέσα)	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	
Αξία κτήσεως ή αποτίμησης				
Κατά την 31/12/2020	1.821.340	33.527	59.619	1.914.486
Προσθήκες χρήσεως	-	11.629	-	11.629
Κατά την 31/12/2021	1.821.340	45.156	59.619	1.926.115
Σωρευμένες αποσβέσεις				
Κατά την 31/12/2020	-222.304	-10.778	-29.016	-262.098
Αποσβέσεις χρήσεως	-73.626	-8.379	-5.249	-87.254
Κατά την 31/12/2021	-295.930	-19.157	-34.264	-349.352
Αναπόσβεστη αξία				
Κατά την 31/12/2021	1.525.409	25.999	25.355	1.576.763

Όμιλος

	Οικόπεδα και κτήρια	Δικαιώματα χρήσης (Μεταφορικά μέσα)	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως ή αποτίμησης				
Κατά την 31/12/2019	2.168.689	15.036	59.619	2.243.345
Προσθήκες χρήσεως	-	18.491	-	18.491
Κατά την 31/12/2020	2.168.689	33.527	59.619	2.261.836
Σωρευμένες αποσβέσεις				
Κατά την 31/12/2019	-177.850	-6.215	-21.297	-205.362
Αποσβέσεις χρήσεως	-87.460	-4.563	-7.719	-99.742
Κατά την 31/12/2020	-265.310	-10.778	-29.016	-305.104
Αναπόσβεστη αξία				
Κατά την 31/12/2020	1.903.379	22.749	30.603	1.956.732

Εταιρεία

	Οικόπεδα και κτήρια	Δικαιώματα χρήσης (Μεταφορικά μέσα)	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως ή αποτίμησης				
Κατά την 31/12/2019	1.821.340	15.036	59.619	1.895.995
Προσθήκες χρήσεως	-	18.491	-	18.491
Κατά την 31/12/2020	1.821.340	33.527	59.619	1.914.486
Σωρευμένες αποσβέσεις				
Κατά την 31/12/2019	-148.677	-6.215	-21.297	-176.189
Αποσβέσεις χρήσεως	-73.626	-4.563	-7.719	-85.908
Κατά την 31/12/2020	-222.304	-10.778	-29.016	-262.098
Αναπόσβεστη αξία				
Κατά την 31/12/2020	1.599.036	22.749	30.603	1.652.388

9. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Απαιτήσεις μισθωμάτων	333.014	226.741	333.014	191.344
Δοσμένες Εγγυήσεις	10.760	9.929	10.760	9.929
Λοιπές απαιτήσεις	212.066	14.923	211.586	14.923
Σύνολο	555.840	251.594	555.360	216.196
Έξοδα επομένων χρήσεων	461	7.637	461	7.637
Σύνολο	556.301	259.231	555.821	223.833
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-152.983	-54.044	-152.983	-54.044
Σύνολο	403.318	205.186	402.838	169.789

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων του Ομίλου προσεγγίζει τη λογιστική αξία την 31.12.2021, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο, που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται μη σημαντική. Οι λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου την 31.12.2021 περιλαμβάνουν κυρίως προκαταβολές.

Συγκέντρωση Εσόδων σε πελάτες, άνω του 10%: Για την οικονομική χρήση που έληξε την 31.12.2021 τα έσοδα που προέρχονται από μισθωμένα ακίνητα από την Alpha Bank ανέρχονται σε 4.920.241 €, ήτοι το 61,83% των συνολικών μισθωμάτων του Ομίλου του έτους και είναι εξασφαλισμένα για τα επόμενα 6 έτη (Σημείωση 16). Κατά την 31.12.2021 ο Όμιλος έχει εισπράξει το σύνολο των μισθωμάτων που αφορούν στην Alpha Bank.

Στη χρήση του έτους 2021, ο Όμιλος προέβη σε σχηματισμό επιπλέον προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις ύψους 98.938 €. Η κίνηση των προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις για τον Όμιλο και την Εταιρεία παρουσιάζεται παρακάτω:

Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	Η Εταιρεία και ο Όμιλος
Υπόλοιπο 1.1.2020	66.828
Σχηματισμός νέων προβλέψεων στη χρήση	7.224
Διαγραφές απαιτήσεων	-20.008
Υπόλοιπο 31.12.2020	54.044
Υπόλοιπο 1.1.2021	54.044
Σχηματισμός νέων προβλέψεων στη χρήση	98.938
Υπόλοιπο 31.12.2021	152.983

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Ταμείο	454	487	38	71
Καταθέσεις όψεως σε €	3.881.357	8.459.683	2.184.323	7.528.456
Καταθέσεις USD σε Ευρώ	4.728	796.071	4.728	796.071
Σύνολο	3.886.538	9.256.240	2.189.089	8.324.598

11. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, ποσού € 42.000.000, διαιρείται σε 10.500.000 ονομαστικές κοινές μετοχές αξίας € 4 εκάστης. Η κίνηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας έχει ως εξής:

	Αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	Κοινές μετοχές	Υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2020	10.473.286	42.000.000	3.990.000	-82.258	45.907.742
Αγορές ιδίων μετοχών	-	-	-	-70.709	-70.709
Πωλήσεις ιδίων μετοχών	-	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2020	10.473.286	42.000.000	3.990.000	-152.967	45.837.033
1 Ιανουαρίου 2021	10.473.286	42.000.000	3.990.000	-152.967	45.837.033
Αγορές ιδίων μετοχών	-	-	-	-	-
Πωλήσεις ιδίων μετοχών	-	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	10.473.286	42.000.000	3.990.000	-152.967	45.837.033

Η Εταιρεία στις 31.12.2021 κατέχει συνολικά 26.714 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 106.856 και κτήσης € 152.967. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές αντιστοιχούν στο 0,25% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

12. Δανειακές υποχρεώσεις

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Ομολογιακό δάνειο	38.106.630	24.897.074	38.106.630	24.897.074
Κρατικός δανεισμός	85.401	-	-	-
Βραχυπρόθεσμες δόσεις ομολογιακού δανείου	1.561.687	1.479.000	1.561.687	1.479.000
Δουλευμένοι τόκοι κλειομένης περιόδου	91.290	58.733	91.290	58.733
Σύνολο	39.845.009	26.434.808	39.759.608	26.434.808
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Πληρωτέο κεφάλαιο και τόκοι για τον επόμενο χρόνο	2.328.199	1.769.100	2.301.931	1.769.100
Πληρωτέο κεφάλαιο και τόκοι για τα επόμενα 2 - 5 έτη	24.993.578	7.870.197	24.924.288	7.870.197
Υπόλοιπο πληρωτέο κεφάλαιο και τόκοι έως το 2027	16.112.298	18.252.042	16.112.298	18.252.042
Σύνολο	43.434.075	27.891.340	43.338.516	27.891.340

Στην τρέχουσα χρήση η Εταιρεία εξέδωσε νέο ομολογιακό δάνειο μέσω της τράπεζας Eurobank. Πρόκειται για ένα ομολογιακό δάνειο συνολικού ύψους € 40, εκ των οποίων η πρώτη σειρά ομολογιών ύψους € 8.109.000 εκδόθηκε στις 28.05.2021, η δεύτερη ύψους € 7.000.000 στις 26.07.2021, ενώ έχει διάρκεια έως πέντε έτη. Το κονδύλι «Κρατικά δάνεια» αφορά σε επιστρεπτές προκαταβολές που ελήφθησαν από τον Όμιλο στα πλαίσια των μέτρων στήριξης των επιχειρήσεων που εξέδωσε η κυβέρνηση ενάντια στην πανδημία COVID-19.

Οι πληρωμές των δόσεων και για τα δύο δάνεια της Εταιρείας γίνονται ανά τρίμηνο, με κυμαινόμενο επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου. Η εύλογη αξία των δανειακών υποχρεώσεων ανέρχεται, κατά την 31.12.2021, στα € 33.342.736. Ο ομολογιακός δανεισμός της Εταιρείας και του Ομίλου έχει λήξη στο έτος 2027 για το ομολογιακό δάνειο της Alpha Bank και στο 2026 για αυτό της Optima Bank.

Σε εξασφάλιση της οφειλής από το ομολογιακό δάνειο της Alpha Bank έχουν παρασχεθεί οι ακόλουθες εξασφαλίσεις:

1. Υποθήκη επί των επενδυμένων ακινήτων που είναι μισθωμένα στην Alpha Bank, συνολικής αξίας € 31,5 εκ.
2. Ενέχυρο επί των μισθωτηρίων συμβολαίων για τον σύνολο των επενδυμένων ακινήτων που έχουν μισθωθεί στην Alpha Bank καθ' όλη τη διάρκεια του ομολογιακού δανείου.
3. Εγγύηση βασικού μετόχου για την ορθή εξυπηρέτηση του δανείου και διαβεβαιώσεις μη μεταβολής της μετοχικής σύνθεσης ώστε η συμμετοχή του βασικού μετόχου να μην μειωθεί λιγότερο από 67%

4. Ρήτρα ολοσχερούς παρακράτησης των μηνιαίων μισθωμάτων σε περίπτωση μη τήρησης χρηματοοικονομικού όρου και μη αποκατάστασης του εντός 30 ημερολογιακών ημερών.

Όπως αναφέρεται ανωτέρω στο σημείο 4, σε εξασφάλιση της οφειλής από το ομολογιακό δάνειο της Alpha Bank, έχει παρασχεθεί ενέχυρο επί των μισθωτηρίων συμβολαίων για τον σύνολο των επενδυμένων ακινήτων που έχουν μισθωθεί στην Alpha Bank καθ' όλη τη διάρκεια του ομολογιακού δανείου. Τα μισθώματα κατατίθενται σε συγκεκριμένο τραπεζικό λογαριασμό καταθέσεων, με σκοπό την ενεργοποίηση μηχανισμού ολοσχερούς παρακράτησης (cash sweep) σε περίπτωση μη τήρησης των δανειακών όρων που προβλέπονται στη σύμβαση ομολογιακού δανείου.

Ειδικότερα, σε περίπτωση παραβίασης του ελαχίστου λόγου κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους (DSCR)>120% και μη αποκατάστασής του εντός 30 ημερολογιακών ημερών με ίδια κεφάλαια από την εκδότρια, θα ενεργοποιείται ο ανωτέρω μηχανισμός (cash sweep) με την παρακράτηση των καθαρών μηνιαίων μισθωμάτων από τα ανωτέρω ακίνητα, μέχρις ότου συγκεντρωθεί το απαιτούμενο ποσό για την αποκατάσταση του λόγου στα προβλεπόμενα επίπεδα. Για τη χρήση 2021 δεν συνέτρεξε τέτοια περίπτωση.

Για το ομολογιακό δάνειο της Optima Bank έχουν παρασχεθεί η ακόλουθες εξασφαλίσεις:

1. Υποθήκη επί του συνολικού δανείου στο ακίνητο της Εταιρείας που βρίσκεται στη συμβολή της Λεωφόρου Χατζηκυριάκου 24 και Φλέσσα στον Πειραιά, συνολικού ύψους € 1.320.000.
2. Εξασφάλιση επί των απαιτήσεων από ασφαλιστικές συμβάσεις που αφορούν στο παραπάνω ακίνητο.
3. Εξασφάλιση επί των απαιτήσεων από μισθώματα που αφορούν στο παραπάνω ακίνητο.

Όσον αφορά το ομολογιακό δάνειο από την τράπεζα Eurobank, έχουν παρασχεθεί οι παρακάτω εξασφαλίσεις:

1. Υποθήκη επί συνολικά 18 ακινήτων της Εταιρείας για το ποσό των € 52 εκ. σε κάθε ακίνητο.
2. Εκχώρηση λόγω ενεχύρου των απαιτήσεων από ασφαλιστικές συμβάσεις που αφορούν στα παραπάνω ακίνητα.
3. Εκχώρηση λόγω ενεχύρου των απαιτήσεων από συμβάσεις μίσθωσης και από εγγυητικές επιστολές που απορρέουν από τα παραπάνω ακίνητα.
4. Ενεχυρίαση του συνόλου των μετοχών των δύο θυγατρικών εταιρειών της Εταιρείας.

Η Εταιρεία συμμορφώθηκε καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης 2021 με όλους τους συμβατικούς όρους των ομολογιακών δανείων.

13. Εγγυήσεις

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις				
Εγγυήσεις ενοικίων	653.253	528.748	520.579	396.073
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις				
Εγγυήσεις ενοικίων	24.831	146.218	24.831	146.218
Σύνολο	678.084	674.966	545.410	542.291

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Προμηθευτές	40.423	30.232	40.423	30.025
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	16.985	13.880	16.985	13.880
Χαρτόσημο και λοιποί φόροι	256.616	251.802	241.528	245.152
Λοιπές υποχρεώσεις	89.093	12.564	63.765	9.958
Προκαταβολές πελατών	6.185	5.859	6.185	5.859
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	71.514	66.123	65.483	66.033
Σύνολο	480.816	380.459	434.370	370.906

15. Έσοδα από μισθώματα

Το σύνολο των μισθωμάτων της κλειόμενης χρήσης προέρχεται από λειτουργικές μισθώσεις των επενδυμένων ακινήτων του Ομίλου. Η περίοδος μισθώσεων κατά τη διάρκεια της οποίας ο Όμιλος μισθώνει τις επενδύσεις σε ακίνητα με συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης με μεσο-μακροπρόθεσμη διάρκεια.

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις», η αναγνώριση του εισοδήματος από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) γίνεται με τη σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της μίσθωσης. Κατά συνέπεια, οι αναπροσαρμογές στα μισθώματα οι οποίες γίνονται κατά τη διάρκεια των συμβάσεων μίσθωσης, επιμερίζονται στο σύνολο της διάρκειας αυτής. Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τα πραγματοποιημένα εισοδήματα με βάση τους συμβατικούς όρους των μισθωτικών συμβάσεων, την επίδραση του ΔΠΧΑ 16 και τα συνολικά προσαρμοσμένα εισοδήματα που αναγνωρίστηκαν τελικά στα αποτελέσματα της κάθε χρήσης.

Πραγματοποιημένο εισόδημα με βάση τους συμβατικούς όρους των μισθωτικών συμβάσεων 2019:	7.737.134
Προσαρμογή 2019 με βάση το ΔΠΧΑ 16:	579.367
Προσαρμοσμένο εισόδημα μισθωμάτων 2019:	8.316.501

Πραγματοποιημένο εισόδημα με βάση τους συμβατικούς όρους των μισθωτικών συμβάσεων 2020:	7.730.164
Προσαρμογή 2020 με βάση το ΔΠΧΑ 16:	427.437
Προσαρμοσμένο εισόδημα μισθωμάτων 2020:	8.157.601
Πραγματοποιημένο εισόδημα με βάση τους συμβατικούς όρους των μισθωτικών συμβάσεων 2021:	8.078.755
Προσαρμογή 2021 με βάση το ΔΠΧΑ 16:	-527.359
Προσαρμοσμένο εισόδημα μισθωμάτων 2021:	7.551.396

Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δ.Τ.Κ. προσαυξημένο 0% - 3% καθώς και με 3,5% (κατ'ελάχιστον) για το χαρτοφυλάκιο της Alpha Bank. Δεν υπάρχουν μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021. Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα- μη ακυρώσιμα μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων των συμβατικών αναπροσαρμογών έχουν ως εξής:

	31.12.2021	31.12.2020
Ενοίκια εντός του επόμενου έτους:	9.023.966	8.098.175
Ενοίκια εντός των επόμενων 2 με 5 ετών:	36.287.527	31.146.689
Ενοίκια μετά από 5 έτη και έως το 2040:	51.620.543	47.607.902
Σύνολο	96.932.036	86.852.766

16. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Αμοιβές Εκτιμητών	45.190	39.359	45.190	39.359
Ασφάλιστρα	33.418	28.130	27.797	22.652
Συντηρήσεις - Κοινόχρηστα	160.427	71.840	160.427	71.840
Λοιποί Φόροι - Τέλη	13.838	16.556	12.974	15.692
Λοιπά Έξοδα	9.100	40.195	5.209	39.228
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων - ΕΝΦΙΑ	491.300	491.666	449.440	461.181
Σύνολο	753.272	687.746	701.037	649.953

17. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Αμοιβές έμμισθου προσωπικού	265.989	267.631	265.989	267.631
Εργοδοτικές εισφορές	52.186	58.500	52.186	58.500
Αμοιβές Δ.Σ.	24.000	24.000	24.000	24.000
Προβλέψεις αποζημίωσης λόγω εξόδου από την υπηρεσία	1.679	35.000	1.679	35.000
Λοιπά Έξοδα	53.788	57.289	53.788	57.289
Σύνολο	397.642	442.421	397.642	442.421

Η Εταιρεία απασχολούσε 4 εργαζόμενους την 31.12.2021.

18. Λοιπά έσοδα και έξοδα

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Αμοιβές τρίτων	-262.440	-238.314	-248.395	-225.944
Φόροι - Τέλη	-83.350	-68.657	-81.331	-66.457
Διάφορα έξοδα	-155.961	-156.377	-137.462	-141.918
Έσοδα μερισμάτων	-	-	-	663.000
Διάφορα έσοδα	145.145	77.469	143.946	72.689
Σύνολο	-356.606	-385.878	-323.242	301.370

Οι αμοιβές της εταιρείας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ με έδρα την Ελλάδα για τις υπηρεσίες που παρείχε στην Εταιρεία και τις θυγατρικές αυτής BIERCO A.E. και Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε. για τις χρήσεις 2021 και 2020 είναι οι ακόλουθες:

Ποσά σε € χιλ.	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Αμοιβές υποχρεωτικού ελέγχου	46.000	46.000	40.000	40.000
Αμοιβές για λοιπές υπηρεσίες	20.000	14.000	20.000	14.000
Σύνολο	66.000	60.000	60.000	54.000

19. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Χρεωστικοί τόκοι δανεισμού	-550.585	-204.420	-550.585	-204.420
Διάφορα Έξοδα	-13.969	-79.029	-12.805	-66.513
Πιστωτικοί τόκοι καταθέσεων	918	3.347	856	3.347
Λοιπά έσοδα	-	-	-	-
Καθαρή Χρηματοοικονομική επιβάρυνση	-563.636	-280.042	-562.535	-267.587

20. Φόροι

Σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 2778/1999 όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, οι εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία υποχρεούνται σε καταβολή φόρου ο συντελεστής του οποίου ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς), προσαυξανομένου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα και υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999.

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

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

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. 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.

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

Στο κονδύλι των φόρων, για την Εταιρεία και τον Όμιλο, για την περίοδο που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021 περιλαμβάνεται φόρος ενεργητικού (τρέχων φόρος) ποσού € 101 χιλ. και € 113 χιλ. αντίστοιχα (31.12.2020: € 95,2 χιλ. και € 107 χιλ. αντίστοιχα). Ο φόρος ενεργητικού του Ομίλου αφορά την Εταιρεία και τις θυγατρικές εσωτερικού BIERCO A.E. και Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε., οι οποίες έχουν έδρα στην Ελλάδα και αντιμετωπίζονται φορολογικά ως Α.Ε.Ε.Α.Π..

21. Διανομή κερδών

Στην τρέχουσα χρήση η Εταιρεία προέβη στη διανομή κερδών υπό μορφή μερίσματος συνολικού ύψους € 3.875.116, ενώ θα προβεί στην διανομή μερίσματος ίσο με € 0,29 ανά μετοχή από τα κέρδη της χρήσης 2021.

22. Κέρδη ανά μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της χρήσεως που αναλογεί στους κοινούς μετόχους, με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης, αφαιρούμενων των μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία και κατέχονται ως ίδιες μετοχές. Τόσο για την τρέχουσα όσο και την προηγούμενη χρήση, τα βασικά κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα μειωμένα, και ο υπολογισμός τους έχει ως εξής:

	Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020
Κέρδη/(ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού των μετοχών	3.722.471	5.374.337	3.001.491	5.516.674
Βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (Ευρώ ανά μετοχή)	0,36	0,51	0,29	0,53

23. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Ως συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 24, ο Όμιλος στο παρόν στάδιο έχει θεωρήσει τα εξής:

- AJOLICO Trading Limited, βασικός μέτοχος (78,78%) της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. – Δεν υπήρξαν συναλλαγές πέραν της καταβολής του αρχικού Μετοχικού Κεφαλαίου.
- REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA, Τήρηση έντοκου καταθετικού λογαριασμού της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.
- Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς, Πρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π., μέτοχος 36,51% στην AJOLICO Trading Limited, Πρόεδρος ΔΣ REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA.

- Παναγιώτα Χαλικιά, Αντιπρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL A.E.E.A.Π., μέτοχος 31,75% στην AJOLICO Trading Limited.
- Ελένη Χαλικιά, Πρόεδρος του ΔΣ της θυγατρικής Bierco A.E. και μέλος του ΔΣ της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π., μέτοχος 31,74% στην AJOLICO Trading Limited.
- BIERCO Εκμετάλλευση Ακινήτων A.E., η οποία αποτελεί θυγατρική εταιρεία. Η Εταιρεία κατέχει το σύνολο των μετοχών της BIERCO A.E.
- Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε., η οποία αποτελεί θυγατρική εταιρεία. Η Εταιρεία κατέχει το σύνολο των εταιρικών μεριδίων της Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε.

Επίσης, ως συνδεόμενα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης του Ομίλου, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στην 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.

Οι συναλλαγές της Εταιρείας και του Ομίλου με τα συνδεόμενα μέρη της για το έτος 2021 καθώς και τα μεταξύ τους υπόλοιπα την 31.12.2021 έχουν ως εξής:

α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020
Θυγατρική "BIERCO A.E."	-	-	12.000	12.000
Θυγατρική "Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 ΜΙΚΕ"	-	-	12.000	12.000
Λοιπά συνδεόμενα μέρη	12.000	12.000	12.000	12.000
	12.000	12.000	36.000	36.000

β) Έσοδα μερισμάτων

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020
Μερίσματα από θυγατρική "BIERCO A.E."	-	-	-	180.000
Μερίσματα από θυγατρική "Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 ΜΙΚΕ"	-	-	-	483.000
	-	-	-	663.000

γ) Έσοδα από τόκους Ταμειακών Διαθεσίμων και Ισοδύναμων

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020
Republic Bank of Chicago	188	1.105	188	1.105
	188	1.105	188	1.105

δ) Αμοιβές Δ.Σ. , Διευθυντικών Στελεχών και Εποπτικών Οργάνων

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020
Αμοιβές Δ.Σ.	24.000	24.000	24.000	24.000
Αμοιβές Διευθυντικών Στελεχών και Εποπτικών Οργάνων	326.801	313.781	322.001	308.981
	350.801	337.781	346.001	332.981

ε) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις				
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	4.144	-	4.144
	-	4.144	-	4.144
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Republic Bank of Chicago - Καταθέσεις σε USD	4.727	714.010	4.727	714.010
	4.727	714.010	4.727	714.010

24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις
Φορολογικό πιστοποιητικό και ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994), οι ελληνικές ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά,

υποχρεούνταν έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου του 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο η Εταιρεία θα το λαμβάνει. Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρείες για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις ελληνικές φορολογικές αρχές μετά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών (ως γενική αρχή, 5 χρόνια από τη λήξη της χρήσης στην οποία η φορολογική δήλωση θα πρέπει να έχει υποβληθεί).

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία από τη σύστασή της στο έτος 2013 έως σήμερα, δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές. Για τις χρήσεις μέχρι το 2020, έχει ελεγχθεί φορολογικά από την PriceWaterhouseCoopers A.E.E. και έχει λάβει «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» χωρίς επιφύλαξη. Ο έλεγχος για τη χρήση του 2021 είναι σε εξέλιξη από την ίδια εταιρεία και η διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα προκύψουν ουσιώδης φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που έχουν ήδη απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2021.

Όσον αφορά τις θυγατρικές «BIERCO A.E.» και «Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε.», δεν ελέγχονται για σκοπούς Φορολογικού Πιστοποιητικού και, ως τώρα, δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τις φορολογικές αρχές. Η διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα προκύψουν ουσιώδης φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2021.

Επίδικες υποθέσεις

Δεν υπάρχουν αγωγές κατά του Ομίλου που να επηρεάζουν ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική θέση του και οι οποίες θα έπρεπε να ληφθούν υπόψη στον παρόν στάδιο.

25. Μεταγενέστερα γεγονότα

1. Οι πρόσφατες εξελίξεις στις σχέσεις Ρωσίας – Ουκρανίας, οι οποίες οδήγησαν σε πολεμικές συγκρούσεις, αλλά και οι κυρώσεις που επιβλήθηκαν στη Ρωσία από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής και άλλες δυτικές χώρες, αποτελούν πηγή αβεβαιότητας, κυρίως για τις τιμές της ενέργειας και κατά επέκταση τις τιμές των πρώτων υλών, αλλά και γενικότερα στην οικονομία. Ο Όμιλος δεν έχει αναλάβει κατασκευαστικά έργα για να επηρεάζεται άμεσα από

αυτές τις αυξήσεις ενώ και το ενεργειακό κόστος επομίζονται οι μισθωτές των ακινήτων του Ομίλου. Η Διοίκηση της Εταιρείας μελετά διαρκώς τις εξελίξεις προκειμένου να αντιμετωπίσει τυχόν κινδύνους που θα προκύψουν από αυτές και λαμβάνει κατάλληλα μέτρα. Προς το παρόν δεν διαφαίνεται ουσιώδης κίνδυνος για τη δραστηριότητα της Εταιρείας και του Ομίλου.

2. Την 12/04/22, με την καταχώρησή τους στο Γ.Ε.ΜΗ. ολοκληρώθηκαν οι συγχωνεύσεις των δύο θυγατρικών της Εταιρείας, «Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18» και «Bierco». Οι συγχωνεύσεις έγιναν με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού 30.06.2021. Κατά την απαλοιφή της αξίας των συμμετοχών, λόγω απορρόφησης των θυγατρικών, η διαφορά που προκύπτει σε σχέση με το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων των θυγατρικών κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασχηματισμού (30.06.2021), ποσού € 1.739.219, θα μεταφερθεί στο λογαριασμό «κέρδη εις νέο» της Εταιρείας. Αναλυτικότερα, τα αποτελέσματα που με την ολοκλήρωση των συγχωνεύσεων ανήκουν στην Εταιρεία, έχουν ως εξής:

	Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18	
	M.I.K.E.	Bierco A.E.
	1.7. -	1.7. -
	31.12.2021	31.12.2021
Έσοδα από μισθώματα	285.464	112.559
Καθαρό αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	27.000	38.000
Λοιπά έσοδα / έξοδα	-12.405	-27.010
Λειτουργικά κέρδη	300.058	123.549
Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα	-738	-60
Κέρδη προ φόρων	299.320	123.490
Φόροι	-4.386	-1.716
Καθαρά κέρδη	294.933	121.773

Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις των θυγατρικών εταιρειών καθώς και τα συνολικά τους αποτελέσματα για τη χρήση 2021, τα οποία περιλαμβάνονται σε αυτά του Ομίλου, αναλύονται παρακάτω:

	Ιδιοκτήτρια	
	Μ.Ι.Κ.Ε.	Bierco A.E.
	31.12.2021	31.12.2021
Επενδύσεις σε ακίνητα	7.808.000	2.790.000
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.028.699	668.751
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	240	240
Σύνολο Ενεργητικού	8.836.939	3.458.991
Ίδια Κεφάλαια	8.609.000	3.412.322
Σύνολο υποχρεώσεων	227.938	46.668
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	8.836.939	3.458.991
	1.1. -	1.1. -
	31.12.2021	31.12.2021
Έσοδα από μισθώματα	494.803	225.119
Καθαρό αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	50.000	52.000
Λοιπά έσοδα / έξοδα	-43.303	-47.084
Λειτουργικά κέρδη	501.500	230.035
Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα	-1.139	-316
Κέρδη προ φόρων	500.361	229.718
Φόροι	-8.541	-3.350
Καθαρά κέρδη χρήσης	491.820	226.368

Αθήνα, 29 Απριλίου 2022

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος	Ο Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Οικονομικός Διευθυντής
------------	-----------------------	--------------------------

Αριστείδης Χαλικιάς
ΑΔΤ ΑΕ 783893

Ευάγγελος Ι. Κοντός
ΑΔΤ ΑΝ 087157

Γεράσιμος Ρομποτής
ΑΔΤ ΑΝ 139944