



Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων
σε Ακίνητη Περιουσία

ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
χρήσεως από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2023
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»)
όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2024

| | |
|---|-----|
| Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου | 4 |
| Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου | 5 |
| Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου | 72 |
| Επεξηγηματική Έκθεση | 80 |
| Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων | 83 |
| Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης | 91 |
| Κατάσταση Αποτελεσμάτων | 92 |
| Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων | 93 |
| Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος | 94 |
| Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία | 95 |
| Κατάσταση Ταμειακών Ροών – Όμιλος | 96 |
| Κατάσταση Ταμειακών Ροών – Εταιρεία | 97 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες | 98 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Ουσιακών Λογιστικών Πολιτικών | 100 |
| 2.1. Βάση Παρουσίασης | 100 |
| 2.2. Πληροφορίες για τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις και τις επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης | 100 |
| 2.3. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ | 101 |
| 2.4. Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις | 102 |
| 2.5. Συνένωση Επιχειρήσεων | 104 |
| 2.6. Επενδύσεις σε Ακίνητα | 106 |
| 2.7. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία | 107 |
| 2.8. Αποθέματα Ακινήτων | 107 |
| 2.9. Μισθώσεις | 108 |
| 2.10. Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις | 108 |
| 2.11. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα | 109 |
| 2.12. Μετοχικό Κεφάλαιο | 109 |
| 2.13. Διανομή Μερισμάτων | 109 |
| 2.14. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις | 109 |
| 2.15. Δανειακές Υποχρεώσεις | 109 |
| 2.16. Δαπάνες Δανεισμού | 109 |
| 2.17. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις | 109 |
| 2.18. Αναγνώριση Εσόδων | 110 |
| 2.19. Χρηματοοικονομικά Έσοδα / Έξοδα | 111 |
| 2.20. Τομείς Δραστηριότητας | 111 |
| 2.21. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη | 111 |
| 2.22. Κέρδη ανά Μετοχή | 112 |
| 2.23. Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεις και διακοπείσες δραστηριότητες | 112 |
| 2.24. Δεσμευμένες Καταθέσεις | 113 |
| 2.25. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα | 113 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων | 114 |
| 3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου | 114 |
| 3.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου | 117 |
| 3.3. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων | 117 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών | 118 |
| 4.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές | 119 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας | 120 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα | 125 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία | 137 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Απόκτηση θυγατρικών (απόκτηση περιουσιακών στοιχείων) | 138 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχές σε θυγατρικές | 139 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες | 143 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις | 144 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις | 144 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Αποθέματα Ακινήτων | 146 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα | 147 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού | 147 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα | 150 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Μετοχικό Κεφάλαιο και Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο | 151 |

| | |
|--|-----|
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Αποθεματικά | 151 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Μη ελέγχουσες συμμετοχές | 152 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Δανειακές Υποχρεώσεις | 153 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία | 158 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις..... | 159 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους | 160 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Μερίσματα ανά Μετοχή | 161 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Κύκλος Εργασιών | 161 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας..... | 162 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα | 162 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού | 162 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Λοιπά Έσοδα | 163 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: Λοιπά Έξοδα | 163 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 31: Χρηματοοικονομικά Έξοδα | 163 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 32: Φόροι | 164 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 33: Κέρδη ανά Μετοχή..... | 164 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 34: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις | 165 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 35: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη | 166 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 36: Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή..... | 170 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 37: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων | 171 |
| Έκθεση για την ολοκλήρωση της Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 20.07.2021 μέχρι την 31.12.2023 | 175 |
| Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σχετικά με την «Έκθεση για την ολοκλήρωση της Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 20.07.2021 μέχρι την 31.12.2023»..... | 177 |

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

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

- (1) Οι Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023, καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της Εταιρείας καθώς και αυτά των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.
- (2) Η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Αθήνα, 23 Απριλίου 2024

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

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Αθανάσιος Καραγιάννης

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

**Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
«Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»
επί των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεων 2023**

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» με διακριτικό τίτλο «Prodea Investments» (εφεξής «Εταιρεία») αφορά στη χρήση 2023 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 150-154 του Ν. 4548/2018, του Ν. 3556/2007 και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ιδίως την Απόφαση με αριθμό 7/448/11.10.2007 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

I. Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Εντός του 2023 η Εταιρεία, μαζί με τις θυγατρικές της (εφεξής «Όμιλος»), συνέχισε την αυξημένη επενδυτική δραστηριότητά του σε επενδύσεις οι οποίες εντάσσονται πλήρως στην στρατηγική της Εταιρείας για ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου του με επιλεγμένες επενδύσεις σε ακίνητα με αξιόλογα επενδυτικά χαρακτηριστικά (βλ. «ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΧΡΗΣΗΣ 2023», κατωτέρω). Οι νέες αποκτήσεις χρηματοδοτήθηκαν από δανειακά κεφάλαια.

Την 31 Δεκεμβρίου 2023, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο συνολικά από 348 (31 Δεκεμβρίου 2022: 381) ακίνητα (κυρίως καταστήματα και γραφεία) συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 1.362 χιλ. τ.μ. Διακόσια ενενήντα εννέα (299) από αυτά τα ακίνητα βρίσκονται στην Ελλάδα, εκ των οποίων τα περισσότερα από αυτά βρίσκονται σε περιοχές υψηλής προβολής και εμπορικότητας. Επίσης, είκοσι ένα (21) ακίνητα βρίσκονται στην Κύπρο, είκοσι τέσσερα (24) ακίνητα στην Ιταλία, δύο (2) ακίνητα στη Βουλγαρία και δύο (2) ακίνητα στη Ρουμανία. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε €2.459.723 (31 Δεκεμβρίου 2022: €2.566.670), συμπεριλαμβανομένης της εύλογης αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της Εταιρείας (31 Δεκεμβρίου 2023: €11.298, 31 Δεκεμβρίου 2022: €10.124) των αποθεμάτων ακινήτων (31 Δεκεμβρίου 2023: €31.905, 31 Δεκεμβρίου 2022: €19.010) και των ακινήτων επένδυσης τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση καθώς πληρούνται όλα τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5 (31 Δεκεμβρίου 2023: €101.635, 31 Δεκεμβρίου 2022: €46.252). Οι εκτιμήσεις της 31 Δεκεμβρίου 2023 πραγματοποιήθηκαν από την εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Cushman & Wakefield), από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός και Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπος της BNP Paribas Real Estate) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Jones Lang LaSalle), την εταιρεία «Αξίες Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Πραγματογνομώνων και Εκτιμητών» (μέλος του δικτύου της CBRE για την Ελλάδα και την Κύπρο), την εταιρεία «Hospitality Consulting Services Α.Ε.» για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και Βουλγαρίας, την εταιρεία «DRP Consult LTD» για τα ακίνητα στη Βουλγαρία, την εταιρεία «Jones Lang LaSalle S.p.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία.

Επίσης, η Εταιρεία συμμετέχει στις κάτωθι εταιρείες οι οποίες περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Συμμετοχές σε κοινοπραξίες» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2023:

- 40% στην εταιρεία ΕΠ Χανίων Α.Ε., ιδιοκτήτρια οικοπέδου στα Χανιά Κρήτης. Η εύλογη αξία του οικοπέδου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε €4.214 (31 Δεκεμβρίου 2022: €3.750).
- 90% στην εταιρεία ΡΙΝΑΣΙΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (εφεξής «RINASCITA Α.Ε.») η οποία έχει μισθώσει μακροχρόνια πολυώροφο κτήριο στην Αθήνα. Η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε €26.000 (31 Δεκεμβρίου 2022: €25.800).
- 30% στην εταιρεία PIRAEUS TOWER Α.Ε. Η PIRAEUS TOWER Α.Ε. και ο Δήμος Πειραιά έχουν υπογράψει σύμβαση παραχώρησης για την αξιοποίηση, εκμετάλλευση και διαχείριση του Πύργου Πειραιά. Η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε €78.985 (31 Δεκεμβρίου 2022: €43.138).
- κατά 25% στην εταιρεία MHV Mediterranean Hospitality Venture Plc (εφεξής «MHV») ιδιοκτήτριας των ξενοδοχείων The Landmark Nicosia, Parklane, a Luxury Collection Resort & Spa Limassol στην Κύπρο και Nikki Beach και Porto Paros στην Ελλάδα. Επίσης, η εταιρεία MHV κατέχει το 50% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Aphrodite Hills Resort (βλ. «V. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ» κατωτέρω). Η εύλογη αξία των ακινήτων (ακίνητα επένδυσης, ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και αποθέματα ακινήτων) της MHV την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε €576.410 (31 Δεκεμβρίου 2022: €551.928).

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

- 35% στην εταιρεία OURANIA Επενδυτική Α.Ε., ιδιοκτήτρια οικοπέδων στη Θεσσαλονίκη στα οποία θα ανεγερθεί βιοκλιματικό συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφανείας περίπου 25,2 χιλ. τ.μ. Η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε €40.446 (31 Δεκεμβρίου 2022: €22.099).
- 75% στην εταιρεία Five Lakes, ιδιοκτήτρια του ξενοδοχείου Bellevue Cortina d'Ampezzo στην Ιταλία. Η εύλογη αξία του ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε €51.600 (31 Δεκεμβρίου 2022: €47.810).
- 49% στην εταιρεία V TOURISM Α.Ε., ιδιοκτήτριας ενός ξενοδοχείου στη Μήλο. Η εύλογη αξία του ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε €24.200 (31 Δεκεμβρίου 2022: €21.400).

Την 31 Δεκεμβρίου 2023 η εύλογη αξία των ακινήτων υπό διαχείριση (Assets Under Management - AUM) της Εταιρείας ανέρχεται σε €2.717.321 (31 Δεκεμβρίου 2022: €2.796.391). Σημειώνεται ότι η εύλογη αξία των ακινήτων των συμμετοχών σε κοινοπραξίες έχει υπολογιστεί με βάση το ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας στην κάθε εταιρεία.

Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένης μιας πιθανής πώλησης αν οι συνθήκες της αγοράς είναι οι κατάλληλες. Εντός του 2023 ο Όμιλος ολοκλήρωσε την πώληση ακινήτων της στην Ελλάδα, στην Ιταλία και στην Κύπρο καθώς και την πώληση συμμετοχών της στην Ιταλία και στην Κύπρο (βλ. «ΛΟΙΠΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ» κατωτέρω).

II. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ 2023

1. ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

- Την 13 Ιουνίου 2023 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €65.151 (ήτοι 0,255 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2022. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €28.104 (ήτοι 0,11 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 1 Δεκεμβρίου 2022 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανέρχεται σε €37.047 (ήτοι €0,145 ανά μετοχή – ποσό σε €).
- Την 5 Δεκεμβρίου 2023 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή συνολικού ποσού €28.104 (ήτοι 0,11 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως προσωρινό μέρισμα στους μετόχους για τη χρήση 2023.
- Την 21 Δεκεμβρίου 2023 καταχωρίστηκε στο ΓΕΜΗ η υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 3183294/21.12.2023 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης με την οποία εγκρίθηκε η συγχώνευση με απορρόφηση («Συγχώνευση»), από τη μητρική εταιρεία «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» («Απορροφώσα»), των 100% θυγατρικών της ανωνύμων εταιρειών (α) «IQ HUB Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία», (β) «ΘΕΤΙΣ Κτηματική - Εμπορική Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» και (γ) «PANTERRA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (από κοινού οι «Απορροφώμενες») με απορρόφηση της δεύτερης, τρίτης και τέταρτης εταιρείας από την πρώτη, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 6 - 21 και 30 - 38 του Ν. 4601/2019, των άρθρων 1 - 5 του Ν. 2166/1993 ως ισχύει, καθώς και τη με αριθ. 8.928/20.12.2023 Συμβολαιογραφική πράξη, της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Σπηλιοπούλου Πουλαντζά. Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 18 παρ. 2 του Ν. 4601/2019, με την ολοκλήρωση της ως άνω Συγχώνευσης, η Απορροφώσα υποκαταστάθηκε αυτοδικαίως, ως καθολική διάδοχος των Απορροφώμενων εταιρειών, στο σύνολο της περιουσίας, δηλαδή στο σύνολο των εννόμων σχέσεων τους και σε όλα τα δικαιώματα και υποχρεώσεις τους, συμπεριλαμβανομένων και αυτών επί όλων των ακινήτων των τελευταίων. Η Εταιρεία έχει προβεί στις απαιτούμενες ενέργειες για την καταχώρηση του ως άνω συμβολαίου συγχώνευσης στα αρμόδια κτηματολογικά γραφεία.

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

2. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

Ο Όμιλος προχώρησε εντός του 2023 στις κάτωθι επενδύσεις, οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου:

- Την 22 Φεβρουαρίου 2023 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας ΘΕΤΙΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής «ΘΕΤΙΣ»), η οποία είναι ιδιοκτήτρια συγκροτήματος τεσσάρων ακινήτων συνολικής επιφάνειας 59,0 χιλ. τ.μ. τα οποία χρησιμοποιούνται ως Κέντρα Αποθήκευσης και Διανομής. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της ΘΕΤΙΣ ανήλθε σε €26.194 λαμβάνοντας υπ' όψιν το τίμημα για το ακίνητο το οποίο ανήλθε σε €38.098 ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €45.026.
- Την 22 Ιουνίου 2023 η θυγατρική εταιρεία «Σύγχρονο Κατοικείν Μονοπρόσωπη ΑΕ» προχώρησε στην απόκτηση μιας οικοπεδικής έκτασης η οποία βρίσκεται επί της οδού Κανάρη 7 στην περιοχή της Πεύκης, συνολικής επιφάνειας 2,1 χιλ. τ.μ., στο οποίο θα αναπτυχθούν κατοικίες προς πώληση. Το τίμημα για το ακίνητο ανήλθε σε €1.650 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €91) ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές ανερχόταν σε €1.921.
- Την 7 Σεπτεμβρίου 2023 η θυγατρική εταιρεία «Σύγχρονο Κατοικείν Μονοπρόσωπη ΑΕ» προχώρησε στην απόκτηση μιας οικοπεδικής έκτασης η οποία βρίσκεται επί της οδού Πόντου 41 στην περιοχή της Νέας Ερυθραίας, συνολικής επιφάνειας 4,2 χιλ. τ.μ., στο οποίο θα αναπτυχθούν κατοικίες προς πώληση. Το τίμημα για το ακίνητο ανήλθε σε €5.700 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €140) ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές ανερχόταν σε €5.778.

3. ΛΟΙΠΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

- Την 26 Απριλίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της Λεωφόρου Ηρώων Πολυτεχνείου στη Λάρισα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €160 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €149. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2022 (Σημείωση 15 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).
- Την 14 Ιουνίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της οδού Στρατηγού Ν. Ρόκα 65 & Λάσκου στη Μάνδρα Αττικής. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €80 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €76. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2022 (Σημείωση 15 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).
- Την 21 Ιουνίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της οδού Βείκου 95-95α & Ζαν Μωρεάς 7 στην Αθήνα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €300 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €290. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2022 (Σημείωση 15 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).
- Την 29 Ιουνίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της οδού Καφαντάρη 5-7, Αίνου 4-6 στην Αθήνα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €645 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €607. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2022 (Σημείωση 15 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).
- Την 22 Ιουνίου 2023 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την πώληση 43 ακινήτων της Εταιρείας στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής «ΕΤΕ»). Επιπλέον η Εταιρεία υπέγραψε με την ΕΤΕ Μνημόνιο Συμφωνίας-Ιδιωτικό Συμφωνητικό αναφορικά με τα ακίνητα που σήμερα εκμισθώνει η Εταιρεία στην ΕΤΕ που περιλαμβάνει δύο σκέλη, αφενός μεν την πώληση των ακινήτων στην ΕΤΕ, έναντι συνολικού τιμήματος €237.251 που αντιστοιχούσε στην αγοραία αξία αυτών των ακινήτων σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών, αφετέρου δε την τροποποίηση κάποιων όρων της, μεταξύ των μερών, μίσθωσης για τα εναπομένοντα ακίνητα, τα οποία δεν θα πωληθούν και θα παραμείνουν μισθωμένα στην ΕΤΕ. Την 30 Ιουνίου 2023 ολοκληρώθηκε η πώληση ενός ακινήτου επί της οδού Γαργητού και Πόρου στον Γέρακα Αττικής. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε

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

€83.251 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €83.251, ενώ τα υπόλοιπα 42 ακίνητα ταξινομήθηκαν ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία την 30 Ιουνίου 2023 (Σημείωση 15 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων). Την 21 Δεκεμβρίου 2023 ολοκληρώθηκε η πώληση 22 εκ των ανωτέρω ακινήτων της Εταιρείας στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. έναντι συνολικού τιμήματος €110.460 ενώ η λογιστική τους αξία ανερχόταν σε €110.605.

- Την 27 Ιουλίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της οδού Ξενοκράτους 34 & Σπυριδίου στην Αθήνα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €300 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €253. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2022 (Σημείωση 15 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).
- Την 2 Αυγούστου 2023 ολοκληρώθηκε η πώληση ενός ακινήτου του Picasso Fund επί της οδού Corso Francia 175 έναντι συνολικού τιμήματος €7.600 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν επίσης σε €7.630.
- Την 28 Σεπτεμβρίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της Λ. Παναγιώτη Τσαλδάρη 43 στο Ξυλόκαστρο. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €370 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €349. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2022 (Σημείωση 15 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).
- Την 12 Οκτωβρίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί των οδών Παπαφλέσσα, Μαιζώνος, Γεναδίου και Κορίνθου στην Πάτρα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €170 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €133. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2022 (Σημείωση 15 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).
- Την 17 Νοεμβρίου 2023 η θυγατρική εταιρεία Nuca Properties (εταιρεία του ομίλου CYREIT) με έδρα την Κύπρο προέβη στην πώληση ενός ακινήτου στη Λευκωσία έναντι τιμήματος €705 ενώ η λογιστική αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €729.
- Την 8 Δεκεμβρίου 2023 η θυγατρική εταιρεία CYREIT με έδρα την Κύπρο προέβη στην πώληση της συμμετοχής της στην εταιρεία Threefield Properties, ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου κέντρου αποθήκευσης και διανομής στην Λευκωσία, έναντι τιμήματος €4.800. Η εταιρεία είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώλησης στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2023 (Σημείωση 15 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων). Η λογιστική αξία του ακινήτου την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €4.426.
- Την 28 Δεκεμβρίου 2023 η θυγατρική εταιρεία CYREIT με έδρα την Κύπρο προέβη στην πώληση της συμμετοχής της στην εταιρεία Artozaco Properties, ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου γραφείων στην Λευκωσία, έναντι τιμήματος €4.877. Η λογιστική αξία του ακινήτου την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €4.993.
- Την 29 Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία προέβη στην πώληση 2 ακινήτων επί των οδών Κολοκοτρώνη 16 στη Θεσσαλονίκη και Αχιλλέως 19 και Κολωνού στην Αθήνα έναντι συνολικού τιμήματος €11.007, ενώ η λογιστική αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €6.647.
- Την 29 Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία προέβη στην πώληση της συμμετοχής της στην θυγατρική εταιρεία Prodea Immobiliare στην Ιταλία έναντι τιμήματος €10.381. Η λογιστική αξία του ακινήτου την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €8.330 (Σημείωση 9 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).
- Την 28 Σεπτεμβρίου 2023 η Εταιρεία ανακοίνωσε την εξολοκλήρου μίσθωση του Karela Business Park, του μεγαλύτερου ακινήτου-συγκροτήματος γραφείων του χαρτοφυλακίου της, στη MYTILINEOS. Η νέα μίσθωση είναι 15ετής με ελάχιστη διάρκεια 12 έτη. Το Karela Business Park, ένα σύμπλεγμα 6 κτηρίων γραφείων, συνολικής ανωδομής 29.000 τ.μ. και 1.100 θέσεων στάθμευσης, είναι το πρώτο πράσινο κτήριο στην Ελλάδα που πιστοποιήθηκε κατά LEED GOLD.

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

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

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

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

Ως προς την αύξηση του Euribor, ο Όμιλος έχει ήδη συνάψει σύμβαση αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου για ποσό €575.000. Το ποσοστό των δανειακών κεφαλαίων του Ομίλου με όρους σταθερού επιτοκίου ή για τα οποία έχουν ήδη συναφθεί συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου ανέρχεται σε 64,9%. Λαμβάνοντας υπόψη τις προπληρωμές δανείων συνολικού ποσού €46.419 μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2023, λόγω της πώλησης ακινήτων στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. που ολοκληρώθηκε την 21 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 6 και 15 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων), καθώς το γεγονός έλαβε χώρα πριν την 31 Δεκεμβρίου 2023, το ποσοστό των δανειακών κεφαλαίων του Ομίλου με όρους σταθερού επιτοκίου ή για τα οποία έχουν ήδη συναφθεί συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου ανέρχεται σε 67,2%. Σημειώνεται ότι μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη επιπλέον σύμβασης αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate cap) για ποσό €350.000, ώστε να μειωθεί περαιτέρω η έκθεση του Ομίλου και της Εταιρείας σε διακυμάνσεις των επιτοκίων.

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

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

Τέλος η Εταιρεία θα εντατικοποιήσει τις ενέργειές της για την υλοποίηση σε επιλέξιμα ακίνητά της «πράσινων» ενεργειακών επενδύσεων (π.χ. εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων στις οροφές αποθηκευτικών χώρων) έτσι ώστε να μειωθεί το ανθρακικό αποτύπωμα τόσο του Ομίλου όσο και των μισθωτών της.

IV. Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανήλθε σε €168.856 έναντι €186.923 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022, παρουσιάζοντας μείωση €18.067. Στον κύκλο εργασιών για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 περιλαμβάνεται έσοδο από την πώληση του κτηρίου γραφείων της θυγατρικής εταιρείας Panterra Α.Ε. ποσού €36.363. Μη λαμβανομένου υπόψη του εσόδου από την πώληση του κτηρίου γραφείων, ο κύκλος εργασιών για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε €150.560. Η αύξηση του κύκλου εργασιών την 31 Δεκεμβρίου 2023 σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2022, εξαιρώντας το έσοδο από την πώληση του κτηρίου γραφείων, ανέρχεται σε €18.296 (αύξηση 12,2%) και οφείλεται κυρίως στα έσοδα από μισθώματα από τις νέες επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν από τον Όμιλο κατά τη διάρκεια της προηγούμενης και της τρέχουσας χρήσης καθώς και στην αναπροσαρμογή των μισθωμάτων.

Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου εμφάνισε αύξηση κατά €39.556 (έναντι αύξησης €59.669 την προηγούμενη χρήση).

Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι-τέλη ακίνητης περιουσίας: Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβανομένων των φόρων-τελών ακίνητης περιουσίας ανήλθαν σε €30.095 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 έναντι ποσού €28.119 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση €1.976 ή 7,0%. Η αύξηση προήλθε κυρίως από την αύξηση του ΕΝΦΙΑ λόγω των ακινήτων που αποκτήθηκαν εντός του

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

2022, και δεδομένου ότι ο ΕΝΦΙΑ υπολογίζεται για τα ακίνητα που κατέχει κάθε νομικό πρόσωπο την 1^η Ιανουαρίου κάθε έτους (χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023: €8.815, χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022: €7.852, αύξηση €963) και από την αύξηση των εξόδων δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων κατά €935 (χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023: €3.075, χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022: €2.140) η οποία οφείλεται στην αυξημένη επενδυτική δραστηριότητα του Ομίλου.

Λοιπά έξοδα: Τα λοιπά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανήλθαν σε €9.938 έναντι €9.244 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση €694 ή 7,5%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση των φόρων – τελών κατά €552 (χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023: € 1.977, χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022: € 1.425).

Λειτουργικά κέρδη: Τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 ο Όμιλος εμφάνισε λειτουργικά κέρδη ύψους €163.804 έναντι κερδών ύψους €162.483 τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους/(ζημίας) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (31 Δεκεμβρίου 2023: καθαρό κέρδος €39.556, 31 Δεκεμβρίου 2022: καθαρό κέρδος €59.669), του καθαρού κέρδους από πώληση επενδυτικών ακινήτων (31 Δεκεμβρίου 2023: €4.329, 31 Δεκεμβρίου 2022: €1.367), του κέρδους/(ζημιά) από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική (31 Δεκεμβρίου 2023: Μηδέν, 31 Δεκεμβρίου 2022: ζημιά €1.164) της απομείωσης μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (31 Δεκεμβρίου 2023: €216, 31 Δεκεμβρίου 2022: €4.095), τα έσοδα από την πώληση του ακινήτου γραφείων της εταιρείας Panterra εντός της χρήσης 2022 ποσού €36.363 αλλά και το κόστος του ακινήτου ποσού €36.363, το οποίο περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» την 31 Δεκεμβρίου 2022, και των μη επαναλαμβανόμενων (εσόδων)/εξόδων όπως αναλύονται κατωτέρω στη σημείωση 2 στον πίνακα Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA) (31 Δεκεμβρίου 2023: έξοδα €238, 31 Δεκεμβρίου 2022: έσοδα €1.577) τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανήλθαν σε €120.373 έναντι €105.129 της προηγούμενης χρήσης (αύξηση 14,5%). Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κύκλου εργασιών η οποία αντισταθμίστηκε εν μέρει από την αύξηση του κονδυλίου «άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι-τέλη ακίνητης περιουσίας», όπως αναλύονται ανωτέρω.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανήλθαν σε €75.860 έναντι ποσού €43.283 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση €32.577. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του Euribor και, δευτερευόντως, στα δάνεια των εταιρειών που απέκτησε ο Όμιλος εντός της χρήσης 2023 και σε νέα δάνεια που σύναψε ο Όμιλος εντός των χρήσεων 2023 και 2022.

Φόροι: Οι φόροι του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανήλθαν σε €10.161 έναντι ποσού €861 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση €9.300. Η αύξηση προέρχεται κυρίως από της αύξησης του Επιτοκίου Αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, το οποίο λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του φόρου ΑΕΕΑΠ, ο οποίος ανήλθε σε €11.982 την 31 Δεκεμβρίου 2023 έναντι €3.593 την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Κέρδη χρήσης: Τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 ο Όμιλος εμφάνισε κέρδη χρήσης ύψους €73.832 έναντι κερδών χρήσης ύψους €123.771 τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους/(ζημίας) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (31 Δεκεμβρίου 2023: καθαρό κέρδος €39.556, 31 Δεκεμβρίου 2022: καθαρό κέρδος €59.669), του καθαρού κέρδους από πώληση επενδυτικών ακινήτων (31 Δεκεμβρίου 2023: €4.329, 31 Δεκεμβρίου 2022: €1.367), της καθαρής μεταβολής χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (31 Δεκεμβρίου 2023: ζημιά €5.700, 31 Δεκεμβρίου 2022: κέρδος €3.975), του κέρδους/(ζημιά) από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική (31 Δεκεμβρίου 2023: Μηδέν, 31 Δεκεμβρίου 2022: ζημιά €1.164) το μη πραγματοποιηθέν αποτέλεσμα από συμμετοχές σε κοινοπραξίες (31 Δεκεμβρίου 2023: κέρδος €838, 31 Δεκεμβρίου 2022: κέρδος €771), της απομείωσης μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (31 Δεκεμβρίου 2023: €216, 31 Δεκεμβρίου 2022: €4.095), τα έσοδα από την πώληση του ακινήτου γραφείων της εταιρείας Panterra εντός της χρήσης 2022 ποσού €36.363 αλλά και το κόστος του ακινήτου ποσού €36.363, το οποίο περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» την 31 Δεκεμβρίου 2022, και των μη επαναλαμβανόμενων (εσόδων)/εξόδων όπως αναλύονται κατωτέρω στη σημείωση 1 στον πίνακα Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO) (31 Δεκεμβρίου 2023: έξοδα €838, 31 Δεκεμβρίου 2022: έσοδα €1.570), τα κέρδη του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανήλθαν σε €37.539 έναντι €61.678 της προηγούμενης χρήσης (μείωση €24.139 ή 39,1%). Η μείωση οφείλεται κυρίως στην αύξηση των κονδυλίων «χρηματοοικονομικά έξοδα» και «φόροι» η οποία αντισταθμίστηκε εν μέρει από την αύξηση του κύκλου εργασιών (όπως αναλύονται ανωτέρω).

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

ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΟΜΙΛΟΥ

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

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------------------|------------------|
| Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας¹ | | |
| Κυκλοφορούν Ενεργητικό (α) | 378.962 | 314.665 |
| Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (β) | 422.315 | 201.120 |
| Δείκτης (α/β) | 0,90x | 1,56x |
| Δείκτης Μόχλευσης² | | |
| Δανειακές Υποχρεώσεις (α) | 1.327.779 | 1.350.000 |
| Σύνολο Ενεργητικού (β) | 2.987.931 | 3.013.405 |
| Δείκτης (α/β) | 44,4% | 44,8% |
| LTV³ | | |
| Ανεξόφλητο Κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων (α) ⁴ | 1.285.132 | 1.360.535 |
| Επενδύσεις ⁵ (β) | 2.459.723 | 2.566.670 |
| Δείκτης (α/β) | 52,2% | 53,0% |
| Net LTV⁶ | | |
| Ανεξόφλητο Κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων | 1.331.551 | 1.360.535 |
| Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα | (198.184) | (183.104) |
| Μείον: Δεσμευμένες Καταθέσεις | (6.596) | (6.494) |
| Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις (α) | 1.126.771 | 1.170.937 |
| Επενδύσεις ⁵ (β) | 2.459.723 | 2.566.670 |
| Δείκτης (α/β) | 45,8% | 45,6% |

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

- Δάνειο της Εταιρείας, συνολικού ποσού €140.228 την 31 Δεκεμβρίου 2023, περιλαμβάνεται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις καθώς έληγε τον Ιούνιο 2024. Το εν λόγω δάνειο αποπληρώθηκε ολοσχερώς από το νέο δάνειο που εξέδωσε η Εταιρεία μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 37 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).
- Δάνειο της έμμεσης θυγατρικής Picasso Fund συνολικού ποσού €164.930 την 31 Δεκεμβρίου 2023 περιλαμβάνεται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις καθώς λήγει την 22 Σεπτεμβρίου 2024. Βάσει της σύμβασης του δανείου υπάρχει η δυνατότητα 3 διαδοχικών ετήσιων ανανεώσεων υπό την πλήρωση συγκεκριμένων προϋποθέσεων.
- Δάνειο της θυγατρικής I&B Real Estate ποσού €25.280 την 31 Δεκεμβρίου 2023 περιλαμβάνεται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις καθώς λήγει τον Δεκέμβριο 2024. Η Διοίκηση αξιολογεί τις εναλλακτικές αναχρηματοδότησης του δανείου. Λαμβάνοντας υπόψη την αναχρηματοδότηση του δανείου της Εταιρείας η οποία ολοκληρώθηκε μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2023 ο δείκτης ανέρχεται σε 1,34x.

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

³ Ο δείκτης LTV ορίζεται ως το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων διαιρούμενο με τις επενδύσεις.

⁴ Για τους σκοπούς υπολογισμού του δείκτη LTV το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων την 31 Δεκεμβρίου 2023 δεν περιλαμβάνει ποσό €46.419, το οποίο αφορά σε αποπληρωμή κεφαλαίων ομολογιακών δανείων της Εταιρείας μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2023, λόγω της πώλησης ακινήτων στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. που ολοκληρώθηκε την 21 Δεκεμβρίου 2023.

⁵ Οι επενδύσεις περιλαμβάνουν την εύλογη αξία του του χαρτοφυλακίου ακινήτων όπως έχει προσδιοριστεί από τους ανεξάρτητους εκτιμητές:

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------------------|------------------|
| Επενδύσεις σε Ακίνητα | 2.314.885 | 2.491.284 |
| Επενδύσεις σε Ακίνητα – στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση | 101.635 | 46.252 |
| Αποθέματα Ακινήτων | 31.905 | 19.010 |
| Ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο | 11.298 | 10.124 |
| Σύνολο | 2.459.723 | 2.566.670 |

⁶ Ο δείκτης Net LTV ορίζεται ως το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δεσμευμένες καταθέσεις διαρούμενο με τις επενδύσεις.

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων λαμβανομένης υπ' όψιν, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, της διαφοράς μεταξύ της εύλογης αξίας και της αναπόσβεστης λογιστικής αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, των αποθεμάτων ακινήτων και λοιπών μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού (31.12.2023: €13.471, 31.12.2022: €9.500).

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

| Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Εσωτερική Λογιστική Αξία | 1.505.775 | 1.475.235 |
| Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.) | 255.495 | 255.495 |
| Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή) | 5,89 | 5,77 |

| | Από 01.01. έως | | Μεταβολή |
|--|-----------------------|-------------------|-----------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | % |
| Κέρδη χρήσης | 73.832 | 123.771 | |
| Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων | 505 | 549 | |
| Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα | 73.980 | 42.754 | |
| Πλέον: Φόροι | 10.161 | 861 | |
| Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) | 158.478 | 167.935 | |
| Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | (39.556) | (59.669) | |
| Πλέον/ (Μείον): Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων | 5.700 | (3.975) | |
| Μείον: Καθαρό κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης | (4.329) | (1.367) | |
| Μείον: Καθαρό κέρδος από πώληση θυγατρικής | (1.559) | - | |
| Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | 216 | 4.095 | |
| Πλέον: Πραγματοποιηθέν Αποτέλεσμα από πώληση ακινήτων επένδυσης ³ | 98.788 | 7.773 | |
| Πλέον: Ζημιά από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική | - | 1.164 | |
| Πλέον: Σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές σε κοινοπραξίες ¹ | 4.557 | 1.943 | |
| Πλέον / (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα / (έσοδα) ² | 238 | (1.577) | |
| Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA) | 222.533 | 116.322 | 91,3% |

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

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

| | Από 01.01. έως | |
|---|-----------------------|-------------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Μη επαναλαμβανόμενα λοιπά έσοδα | - | (2.775) |
| Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές δικηγόρων | 43 | 38 |
| Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές συμβουλευτικών υπηρεσιών | 171 | 265 |
| Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές τεχνικών υπηρεσιών | - | 24 |
| Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα σχετιζόμενα με συγχωνεύσεις | 24 | 865 |
| Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα | - | 6 |
| Σύνολο | 238 | (1.577) |

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

³ Πραγματοποιηθέν Αποτέλεσμα από την πώληση ακινήτων επένδυσης ορίζεται η διαφορά μεταξύ τιμήματος πώλησης και του κόστους κτήσης εκάστου ακινήτου. Η επιχειρηματική δραστηριότητα του Ομίλου περιλαμβάνει όχι μόνο την αγορά και την εκμίσθωση αλλά και την πώληση ακινήτων. Η Εταιρεία υλοποιεί μια στρατηγική αναδιάρθρωσης της σύνθεσης του χαρτοφυλακίου της, προκειμένου αυτό να καταστεί περισσότερο «πράσινο» και αειφόρο. Παράλληλα η Εταιρεία συνεχίζει και την αποσπένδυση από «ώριμα» ακίνητα έχοντας ως βασικό στόχο την βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων της και τη διαμόρφωση ενός επενδυτικού χαρτοφυλακίου προσαρμοσμένου στις σύγχρονες επενδυτικές τάσεις. Καθίσταται σαφές πως το Πραγματοποιηθέν Αποτέλεσμα αποτελεί μέρος της επιχειρηματικής δραστηριότητας και της εν γένει λειτουργίας της Εταιρείας και του Ομίλου της, όπως αυτή έχει πλέον διαμορφωθεί, και συμπεριλαμβάνεται στον υπολογισμό του Αναπροσαρμοσμένου EBITDA.

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

| Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO) | Από 01.01. έως | | Μεταβολή % |
|---|----------------|---------------|----------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | |
| Κέρδη χρήσης που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας | 87.082 | 128.646 | |
| Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων | 505 | 549 | |
| Μείον: Έσοδα από αναβαλλόμενους φόρους | (2.599) | (3.177) | |
| Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | 1.586 | 1.532 | |
| Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | 216 | 4.095 | |
| Μείον: Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων | 5.700 | (3.975) | |
| Μείον: Καθαρό κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης | (4.329) | (1.367) | |
| Πλέον: Ζημιά από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική | - | 1.164 | |
| Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά / (κέρδος) από τροποποίηση συμβατικών όρων δανείων | 746 | (649) | |
| Πλέον / (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα / (έσοδα) ¹ | 838 | (1.570) | |
| Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | (39.556) | (59.669) | |
| Πλέον / (Μείον): Μη πραγματοποιηθέντα (κέρδη) / ζημίες από συμμετοχές σε κοινοπραξίες | 838 | (771) | |
| Μείον: Κέρδος που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές | (11.401) | (7.975) | |
| FFO | 39.626 | 56.833 | (30,3)% |

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

| | Από 01.01. έως | |
|---|----------------|----------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Μη επαναλαμβανόμενα λοιπά έσοδα | - | (2.775) |
| Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές δικηγόρων | 43 | 38 |
| Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές συμβουλευτικών υπηρεσιών | 171 | 265 |
| Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές τεχνικών υπηρεσιών | - | 24 |
| Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα | - | 6 |
| Έξοδα λόγω πρόωρης αποπληρωμής δανειακών υποχρεώσεων | - | 7 |
| Μη επαναλαμβανόμενα χρηματοοικονομικά έξοδα | 600 | - |
| Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα σχετιζόμενα με συγχωνεύσεις | 24 | 865 |
| Σύνολο | 838 | (1.570) |

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

Εάν για τον υπολογισμό του FFO ληφθεί υπόψη και το Πραγματοποιηθέν Αποτέλεσμα από πώληση ακινήτων επένδυσης, καθώς η επιχειρηματική δραστηριότητα του Ομίλου περιλαμβάνει όχι μόνο την αγορά και την εκμίσθωση αλλά και την πώληση ακινήτων, ποσού €98.788 την 31 Δεκεμβρίου 2023 και €7.773 την 31 Δεκεμβρίου 2022, το FFO την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε €138.414 και την 31 Δεκεμβρίου 2022 €64.606.

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

V. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Την 8 Δεκεμβρίου 2023, η Εταιρεία προέβη στην υπογραφή συμβολαίου αγοραπωλησίας με την Ascetico Ltd. (μέλος του Ομίλου Yoda PLC) για την απόκτηση του μεριδίου της τελευταίας στον όμιλο MHV, όπου η Εταιρεία κατείχε την 31 Δεκεμβρίου 2023 το 25%, με την προϋπόθεση της λήψης έγκρισης από την Επιτροπή Προστασίας του Ανταγωνισμού της Κύπρου.

Στις 24 Ιανουαρίου 2024, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση επιπρόσθετου ποσοστού 55% στην MHV έναντι συνολικού τιμήματος ονομαστικής αξίας €254.000.

Η MHV ειδικεύεται στην πολυτελή φιλοξενία μέσω των ακινήτων της και στην ανάπτυξη οικιστικών έργων υψηλής ποιότητας. Αξιοποιώντας τις στρατηγικές συνεργασίες με ένα δίκτυο διακεκριμένων διεθνών φορέων στον τομέα της φιλοξενίας, της εστίασης και της πολυτελούς ένδυσης, η MHV εστιάζει στη δημιουργία ποιοτικών προορισμών υψηλής ποιότητας.

Στο χαρτοφυλάκιο ξενοδοχείων της, η MHV διαθέτει το Parklane, a Luxury Collection Resort & Spa, Limassol, το Nammos Limassol, το LPM Restaurant & Bar, το Park Tower Residences και το The Landmark Nicosia στην Κύπρο. Επιπλέον, το χαρτοφυλάκιο επεκτείνεται στην Ελλάδα με το Nikki Beach Resort και το Porto Paros.

Η εν λόγω απόκτηση ενισχύει σημαντικά την παρουσία της Εταιρείας στον ξενοδοχειακό κλάδο, συμβάλλοντας στην σημαντική αύξηση του μεγέθους του χαρτοφυλακίου της σε ακίνητη περιουσία στον τομέα της φιλοξενίας.

Εκμεταλλεύομενη την εμπειρία και εξειδίκευση της MHV στον ξενοδοχειακό κλάδο και τις συνέργειες που θα προκύψουν, στις υφιστάμενες και μελλοντικές ξενοδοχειακές μονάδες της, η Εταιρεία φιλοδοξεί να καταστήσει την MHV την κορυφαία εταιρεία φιλοξενίας υψηλών προδιαγραφών στη Νότια Ευρώπη.

Κατά την ημερομηνία της εξαγοράς η προσωρινή καθαρή λογιστική αξία της MHV ήταν €363.959 προ αναπροσαρμογής των Ενσώματων Πάγιων Περιουσιακών στοιχείων και των Ακίνητων Αποθεμάτων σε εύλογη αξία. Η Εταιρεία προέβη σε αποτίμηση της εύλογης αξίας των Ενσώματων Πάγιων Περιουσιακών στοιχείων και των Ακίνητων Αποθεμάτων από την οποία προέκυψε αύξηση ποσού €57.595 και επιπλέον αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση ποσού €9.303.

Τίμημα εξαγοράς

Το τίμημα απόκτησης σε εύλογη αξία αναλύεται ως εξής:

| | |
|--|----------------|
| Καταβληθέν τίμημα | 145.400 |
| Αναβαλλόμενο τίμημα | 82.795 |
| Ενδεχόμενο τίμημα | 14.873 |
| Τίμημα απόκτησης σε εύλογη αξία | 243.068 |

Από το καταβληθέν τίμημα ποσό €70.000 είχε δοθεί ως προκαταβολή την 8 Δεκεμβρίου 2023 και περιλαμβάνεται στις Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 11 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων), ενώ ποσό €75.400 καταβλήθηκε κατά την ημερομηνία της ολοκλήρωσης της συναλλαγής.

Το αναβαλλόμενο τίμημα (ονομαστικής αξίας €90.000) θα καταβληθεί σε 3 δόσεις εντός 24 μηνών από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συναλλαγής όπως ορίζεται στη σύμβαση αγοραπωλησίας. Απεικονίζεται σε παρούσα αξία και έχει προεξοφληθεί με το μεσοσταθμικό επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας (2,14% πλέον Euribor 3 μηνών).

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

Το ενδεχόμενο τίμημα (ονομαστικής αξίας €18.600) σχετίζεται με την έκδοση οικοδομικών αδειών στα οικοπέδα του Porto Paros και έχει σταθμιστεί λαμβάνοντας υπόψη την πιθανότητα ολοκλήρωσης σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της διοίκησης. Απεικονίζεται σε παρούσα αξία και έχει προεξοφληθεί με το μεσοσταθμικό επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας (2,14% πλέον Euribor 3 μηνών).

Έως την 31 Δεκεμβρίου 2023, τα κόστη σχετικά με την εξαγορά ανέρχονται σε €415 και περιλαμβάνονται στα «Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Η απόκτηση λογιστικοποιείται με τη μέθοδο της εξαγοράς και η Εταιρεία κατέχει πλέον το 80% της MHV. Η λογιστική αξία του προϋπάρχοντος μεριδίου (25%) στην εταιρεία MHV ανέρχονταν σε €100.989, και θα αποτιμηθεί σε εύλογη αξία την 24 Ιανουαρίου 2024 με την ολοκλήρωση της διαδικασίας επιμέτρησης εύλογων αξιών.

Τα ανωτέρω μεγέθη τελούν υπό την αίρεση της ολοκλήρωσης της διαδικασίας επιμερισμού του τιμήματος απόκτησης (Purchase Price Allocation) η οποία είναι σε εξέλιξη τη στιγμή της δημοσίευσης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Το αποτέλεσμα της διαδικασίας επιμερισμού του τιμήματος απόκτησης (Purchase Price Allocation) θα αποτυπωθεί στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου της 30 Ιουνίου 2024 και θα οριστικοποιηθεί εντός 12 μηνών από την ημερομηνία εξαγοράς όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων».

Την 24 Ιανουαρίου 2024 η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη σύμβασης αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate cap) για ποσό €350.000, διάρκειας ενός έτους.

Την 30 Ιανουαρίου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση των μετοχών της κοινοπραξίας ΕΠ Χανίων Α.Ε., η οποία είχε ταξινομηθεί στα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 15 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων). Το συνολικό τίμημα ανήλθε σε €6.782, λαμβανομένων υπόψη των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων της εταιρείας, ενώ το τίμημα που αναλογεί στην Εταιρεία, κατ' αναλογία της συμμετοχής της στην ΕΠ Χανίων Α.Ε. ανέρχεται σε €2.713.

Την 5 Φεβρουαρίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί των οδών Γαλήνης, Ποταμού και παρόδου της Εθν. οδού Αθηνών-Λαμίας, στην Κηφισιά, Αττικής. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €3.000 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €2.338. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 15 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).

Την 7 Φεβρουαρίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση δεκαοχτώ ακινήτων στο πλαίσιο του Μνημονίου Συμφωνίας - Ιδιωτικό Συμφωνητικό που είχε υπογράψει με την ΕΤΕ. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €39.210 ενώ η λογιστική αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €39.339. Τα ακίνητα είχαν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 15 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).

Την 19 Φεβρουαρίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της Λ. Φυλής 181 & Κολοκοτρώνη, στο Καματερό. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €240 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €233. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 15 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).

Την 19 Φεβρουαρίου 2024 η εταιρεία MHV ολοκλήρωσε την πώληση της συμμετοχής της (50%) στην εταιρεία Aphrodite Hills Resort, έναντι τιμήματος €30.000, το οποίο ποσό εισπράχθηκε την ίδια ημέρα.

Την 29 Φεβρουαρίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση οικοπέδων στο Μαρούσι Αττικής στο οποίο θα ανεγερθεί σύγχρονο συγκρότημα γραφείων. Το τίμημα ανήλθε σε €9.000, εκ των οποίων ποσό €1.500 είχε δοθεί ως προκαταβολή στο πλαίσιο προσυμφώνου που υπεγράφη εντός του 2023. Η εύλογη αξία τους, σύμφωνα με την εκτίμηση των ανεξάρτητων εκτιμητών, ανερχόταν σε €10.256.

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

Την 6 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Αγίας Γλυκερίας 3 στο Γαλάτσι Αττικής. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €1.100 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €907. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 15 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).

Την 7 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας ΔΕΙΓΜΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Α.Ε. (εφεξής «ΔΕΙΓΜΑ»). Με βάση το από 5.8.2022 Ιδιωτικό Συμφωνητικό-Συμφωνία Εξυγίανσης που είχε υπογραφεί μεταξύ της ΔΕΙΓΜΑ, των πιστωτών της, των πωλητών και της Εταιρείας το τίμημα των μετοχών ανήλθε σε €3 (ποσό σε €). Η ΔΕΙΓΜΑ είχε στην κατοχή της ένα κενό ακίνητο γραφείων και ένα ακίνητο με μεικτή χρήση, κυρίως καταστήματα και γραφεία, εν μέρει μισθωμένα, στην Αθήνα. Την 7 Μαρτίου 2024 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση του μοναδικού μετόχου της ΔΕΙΓΜΑ αποφάσισε την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €20.000 με την έκδοση 6.825.939 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €2,93 έκαστη (ποσό σε €) και το ποσό καταβλήθηκε την 8 Μαρτίου 2024. Βάσει της Συμφωνία Εξυγίανσης η ΔΕΙΓΜΑ την 8 Μαρτίου 2024 προέβει σε εξόφληση των πιστωτών της και στην απόκτηση, μέσω της υπογραφής πράξης πρόωρης λύσης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης και μεταβίβασης ακινήτου έναντι συνολικού τιμήματος €10.250, ενός εν μέρει μισθωμένου ακινήτου γραφείων και καταστημάτων, το οποίο είναι λειτουργικά συνενωμένο με το ακίνητο μεικτής χρήσης που είχε ήδη στην κατοχή της η εταιρεία. Η εύλογη αξία των ακινήτων της ΔΕΙΓΜΑ ανερχόταν σε €21.426.

Την 8 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός ακινήτου επί της οδού Πειραιώς 166 – 172 έναντι τιμήματος €7.000 και εύλογης αξίας, κατά την ημερομηνία της απόκτησης, ποσού €7.030.

Την 8 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Ναυαρίνου 10 και Λεωφόρου στον Πειραιά. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €3.300 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €3.078.

Την 8 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της Λεωφόρου Ανδρέα Παπανδρέου 77 στο Χαλάνδρι Αττικής. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €525 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €515. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 15 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).

Την 15 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της Λεωφόρου Κηφισίας 252-254 στο Χαλάνδρι Αττικής. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €4.207 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €4.185. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 15 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).

Την 22 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη ομολογιακού δανείου ποσού έως €250.000 με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. Το δάνειο είναι διάρκειας 7 ετών με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον προίτιμου 1,90% ετησίως. Το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων και για την εξυπηρέτηση γενικών επιχειρηματικών αναγκών της Εταιρείας. Την 28 Μαρτίου 2024 εκταμιεύθηκε ποσό €180.000 εκ των οποίων ποσό €160.241 χρησιμοποιήθηκε την ίδια μέρα για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων.

Την 22 Μαρτίου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση ενός ακινήτου του Picasso Fund επί της οδού Viale Giulio Richard 5/7 έναντι συνολικού τιμήματος €10.400 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €10.300. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 15 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).

Την 29 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Ανδρέα Παπανδρέου 65 στη Θεσσαλονίκη. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €285 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €283. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 15 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).

Την 4 Απριλίου 2024 η εταιρεία ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. ολοκλήρωσε την απόκτηση οικοπέδων στον Ασπρόπυργο, Αττικής. Τα εν λόγω οικοπέδα αφορούν την περαιτέρω επέκταση της όμορης έκτασης η οποία έχει ήδη αποκτηθεί από την ΘΡΙΑΣΕΥΣ με σκοπό την ανέγερση σύγχρονου logistic center περ. 100 χιλ. τ.μ. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €5.911. και η εύλογη αξία τους, σύμφωνα με την εκτίμηση των ανεξάρτητων εκτιμητών, ανερχόταν σε €7.063.

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

Την 4 Απριλίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Καλομενοπούλου 5 στη Σύρο. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €2.050 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €1.609. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 15 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).

Την 18 Απριλίου 2024 η θυγατρική εταιρεία CYREIT με έδρα την Κύπρο προέβη στην πώληση της συμμετοχής της στην εταιρεία Vanemar Properties, ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου κέντρου αποθήκευσης και διανομής στην Λευκωσία, έναντι τιμήματος €2.000. Η εταιρεία είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 15). Η λογιστική αξία του ακινήτου την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €2.025.

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

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

VI. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

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

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

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

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

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

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

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Την 31 Δεκεμβρίου 2023 ο Όμιλος έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις δεσμευμένες καταθέσεις και τις εμπορικές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Σημειώνεται ότι η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται κυρίως από την ΕΤΕ (2023: 33,9%, 2022: 37,4% των συνολικών εσόδων από μισθώματα). Επίσης, ο Όμιλος για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου λαμβάνει από μισθωτές, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων, εξασφαλίσεις, όπως ενδεικτικά εγγυήσεις.

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

Η επίδραση του ΔΠΧΑ 9 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2023 και την 31 Δεκεμβρίου 2022 δεν ήταν ουσιώδης και παρέχεται στη Σημείωση 12 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Πληθωριστικός κίνδυνος

Αφορά στην αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων του Ομίλου από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού στο μέλλον. Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον πληθωριστικό κίνδυνο καθώς στη συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων εφαρμόζονται ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων οι οποίες συνδέονται είτε με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) της χώρας που δραστηριοποιείται η κάθε εταιρεία του Ομίλου είτε με τον Ευρωπαϊκό Εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

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

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

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των έξι μηνών και επιπλέον Ο Όμιλος έχει προχωρήσει στη σύναψη συμβάσεων αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate caps) για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσης στο κυμαινόμενο επιτόκιο. Εάν το επιτόκιο αναφοράς μεταβληθεί κατά +/-1% τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα του Ομίλου θα ήταν, κατ' εκτίμηση, μειωμένα κατά €5.394 και αυξημένα κατά €6.972. αντίστοιχα, λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση των συμβάσεων αντιστάθμισης.

Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022:

Όμιλος:

| 31 Δεκεμβρίου 2023 | Κάτω από 1 μήνα | 1 - 3 μήνες | 3 - 12 μήνες | 12 μήνες - 2 έτη | 2 - 5 έτη | Πάνω από 5 έτη | Σύνολο |
|------------------------------------|--------------------|----------------|-----------------|---------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Υποχρεώσεις | | | | | | | |
| Δανειακές υποχρεώσεις | 8.140 | 67.469 | 348.319 | 57.502 | 898.167 | 151.389 | 1.530.986 |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | - | - | - | 855 | 2.682 | 6.601 | 10.138 |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 3.875 | 20.014 | 9.722 | - | - | - | 33.611 |
| Σύνολο | 12.015 | 87.483 | 358.041 | 58.357 | 900.849 | 157.990 | 1.574.735 |

| 31 Δεκεμβρίου 2022 | Κάτω από 1 μήνα | 1 - 3 μήνες | 3 - 12 μήνες | 12 μήνες - 2 έτη | 2 - 5 έτη | Πάνω από 5 έτη | Σύνολο |
|------------------------------------|--------------------|----------------|-----------------|---------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Υποχρεώσεις | | | | | | | |
| Δανειακές υποχρεώσεις | 3.995 | 13.084 | 169.517 | 432.762 | 500.703 | 446.318 | 1.566.379 |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | - | - | - | 767 | 836 | 5.586 | 7.189 |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 1.330 | 26.758 | 28.308 | - | - | - | 56.396 |
| Σύνολο | 5.325 | 39.842 | 197.825 | 433.529 | 501.539 | 451.904 | 1.629.964 |

Εταιρεία:

| 31 Δεκεμβρίου 2023 | Κάτω από 1 μήνα | 1 - 3 μήνες | 3 - 12 μήνες | 12 μήνες - 2 έτη | 2 - 5 έτη | Πάνω από 5 έτη | Σύνολο |
|------------------------------------|--------------------|----------------|-----------------|---------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Υποχρεώσεις | | | | | | | |
| Δανειακές υποχρεώσεις | 3.055 | 66.936 | 149.187 | 45.920 | 897.166 | 144.891 | 1.307.155 |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | - | - | - | 500 | 2.087 | 6.020 | 8.607 |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 5 | 11.473 | 6.975 | - | - | - | 18.453 |
| Σύνολο | 3.060 | 78.409 | 156.162 | 46.420 | 899.253 | 150.911 | 1.334.215 |

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

| 31 Δεκεμβρίου 2022 | Κάτω από 1 μήνα | 1 - 3 μήνες | 3 - 12 μήνες | 12 μήνες - 2 έτη | 2 - 5 έτη | Πάνω από 5 έτη | Σύνολο |
|------------------------------------|--------------------|----------------|-----------------|---------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Υποχρεώσεις | | | | | | | |
| Δανειακές υποχρεώσεις | 2.331 | 12.743 | 156.060 | 242.223 | 460.887 | 431.271 | 1.305.515 |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | - | - | - | 263 | 553 | 4.970 | 5.786 |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 6 | 6.980 | 24.527 | - | - | - | 31.513 |
| Σύνολο | 2.337 | 19.723 | 180.587 | 242.486 | 461.440 | 436.241 | 1.342.814 |

Τα ποσά που παρουσιάζονται στους παραπάνω πίνακες είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022, αντίστοιχα.

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

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

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

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022.

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Δανειακές υποχρεώσεις | 1.327.779 | 1.350.000 | 1.118.548 | 1.097.079 |
| Σύνολο ενεργητικού | 2.987.931 | 3.013.405 | 2.551.649 | 2.499.014 |
| Δείκτης μόχλευσης | 44,4% | 44,8% | 43,8% | 43,9% |

Σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, ο Όμιλος πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Κατά τη διάρκεια των χρήσεων που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2023 και την 31 Δεκεμβρίου 2022 ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση. Σημειώνεται ότι εντός του 2023 η Εταιρεία απέστειλε αιτήματα παρέκκλισης αναφορικά με τον χρηματοοικονομικό δείκτη «Λόγος Διαθέσιμων Χρηματοροών προς Δανειακές Υποχρεώσεις» για ένα ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη σχετική δανειακή σύμβαση, το οποίο έγιναν δεκτά από το αρμόδιο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα. Το 2022 η Εταιρεία απέστειλε αιτήματα παρέκκλισης αναφορικά με τον χρηματοοικονομικό δείκτη «Καθαρός Συνολικός Δανεισμός προς EBITDA» για δύο ομολογιακά δάνεια της Εταιρείας, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές δανειακές συμβάσεις, τα οποία έγιναν δεκτά από τα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.

Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις

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

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

VII. ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΥΠΕΥΘΥΝΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Η Εταιρική Υπευθυνότητα και η Βιώσιμη Ανάπτυξη αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι της Εταιρείας. Η εταιρική στρατηγική και οι επιχειρηματικές δραστηριότητες θεμελιώνονται στη δέσμευση της Εταιρείας να λειτουργεί με υπεύθυνο και βιώσιμο τρόπο, η οποία αντικατοπτρίζεται σε όλες τις δραστηριότητές της, από τις επενδυτικές της πρωτοβουλίες έως τις δράσεις εταιρικής υπευθυνότητας. Στη σημερινή εποχή, η οικονομική επιτυχία μπορεί να έχει μακροπρόθεσμα οφέλη μόνο εάν συνδυάζεται με την περιβαλλοντική αειφορία και την κοινωνική υπευθυνότητα.

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

Η υπεύθυνη επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας βασίζεται στους παρακάτω άξονες:

- Συνεχή βελτίωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος της Εταιρείας, συμμόρφωση με τους ισχύοντες περιβαλλοντικούς κανονισμούς.
- Λελογισμένη χρήση ενέργειας και φυσικών πόρων.
- Χρηστή εταιρική διακυβέρνηση και προώθηση της διαφάνειας και καταπολέμησης της απάτης, διαφθοράς και δωροδοκίας.
- Εξασφάλιση ενός ασφαλούς, δίκαιου και αξιοκρατικού εργασιακού περιβάλλοντος.
- Ενίσχυση της ευημερίας του κοινωνικού συνόλου, μέσω στοχευμένων δράσεων.

ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ

Οι αξίες της Εταιρείας αποτελούν το θεμέλιο της εταιρικής κουλτούρας και αποτυπώνουν τον τρόπο με τον οποίο λειτουργεί και εξελίσσεται:

- **Ακεραιότητα και ηθική:** Η Εταιρεία λειτουργεί με ακεραιότητα, δικαιοσύνη και εμπιστοσύνη και επιβραβεύει την εντιμότητα και την ηθική.
- **Αριστεία:** Η Εταιρεία προσελκύει άριστα καταρτισμένο και εξειδικευμένο προσωπικό σε κάθε τομέα δραστηριότητάς της και φροντίζει για την περαιτέρω ανάπτυξή του.
- **Συνεχής ανάπτυξη:** Η προσπάθειά της Εταιρείας για ανάπτυξη και βελτίωση σε όλους τους τομείς είναι συνεχής και βασίζεται στην τεχνογνωσία, τις δεξιότητες και την αφοσίωση των εργαζομένων και των συνεργατών της.
- **Εμπιστοσύνη:** Η εμπιστοσύνη αποτελεί σημαντική αξία για την Εταιρεία και επενδύει σε συνεργασίες αμοιβαίου σεβασμού.
- **Υπευθυνότητα:** Η Εταιρεία λειτουργεί με υπευθυνότητα σε όλες τις εκφάνσεις των δραστηριοτήτων της. Επιδεικνύει υπευθυνότητα απέναντι στον άνθρωπο, την κοινωνία και το περιβάλλον.
- **Υψηλής αξίας αποτελέσματα:** Η Εταιρεία θέτει υψηλούς στόχους. Προσδίδει προστιθέμενη αξία στις δραστηριότητές της και μεγιστοποιεί την αξία για τα ενδιαφερόμενα μέρη της.

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ESG Strategy)

Η εταιρική στρατηγική και οι προτεραιότητες της Εταιρείας θεμελιώνονται στη δέσμευσή της να λειτουργεί με υπεύθυνο και βιώσιμο τρόπο σε όλες τις δραστηριότητές της. Πρωταρχικό μέλημα της Εταιρείας αποτελεί η ενίσχυση των θετικών της επιδράσεων και παράλληλα, η αποτελεσματική διαχείριση του αντικτύπου των δραστηριοτήτων της, μέσα από την ενσωμάτωση περιβαλλοντικών, κοινωνικών και παραγόντων εταιρικής διακυβέρνησης (ESG) στην εταιρική της στρατηγική.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι η λειτουργία της επιδρά τόσο άμεσα όσο και έμμεσα, στο περιβάλλον, την κοινωνία και την οικονομία. Πρώτιστο μέλημά της Εταιρείας είναι ο σχεδιασμός και υλοποίηση επενδύσεων με θετικό αντίκτυπο και δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τα ενδιαφερόμενα μέρη της.

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

Το όραμα της Εταιρείας είναι η χάραξη ενός στρατηγικού πλάνου, σύμφωνα με τα υψηλότερα πρότυπα περιβαλλοντικής, κοινωνικής και εταιρικής διακυβέρνησης (ESG), για τη συμβολή σε ένα πιο βιώσιμο μέλλον, για όλους.

Οι στρατηγικοί πυλώνες της Εταιρείας είναι:

- Υπεύθυνη εταιρική διακυβέρνηση
- Βιώσιμες επενδύσεις
- Περιβαλλοντική υπευθυνότητα
- Ανθρώπινο δυναμικό και κοινωνία

ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρεία έχοντας επίγνωση για τον κρίσιμο ρόλο που διαδραματίζουν οι επιχειρήσεις προς την επίτευξη των Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης του ΟΗΕ και της Συνθήκης των Παρισίων έχει δεσμευτεί για τα παρακάτω:

- Συμμόρφωση με περιβαλλοντικούς κανονισμούς και ορθών πρακτικών διεθνών αναγνωρισμένων προτύπων βιώσιμης ανάπτυξης.
- Συνεχή βελτίωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος της Εταιρείας και ανάληψη πράσινων πρωτοβουλιών.
- Εξασφάλιση ενός ασφαλούς, δίκαιου και αξιοκρατικού εργασιακού περιβάλλοντος.
- Ενίσχυση της ευημερίας του κοινωνικού συνόλου, με την υλοποίηση δράσεων που ανταποκρίνονται στις βασικές ανάγκες της κοινωνίας, σε τομείς όπως αυτοί της εκπαίδευσης, της υγείας, του φυσικού περιβάλλοντος και του πολιτισμού.
- Εξασφάλιση χρηστής εταιρικής διακυβέρνησης, με δομές, πολιτικές και διαδικασίες που δημιουργούν πρότυπα επαγγελματικής συμπεριφοράς και επιχειρησιακής ηθικής και συντελούν στην εύρυθμη λειτουργία της αγοράς και στη θεμελίωση της εμπιστοσύνης των ενδιαφερόμενων μερών.
- Ενίσχυση της διαφάνειας, πρόληψη και καταπολέμηση της απάτης, της διαφθοράς και της δωροδοκίας και κάθε συμπεριφοράς που αντίκειται στον Κώδικα Ηθικής & Δεοντολογίας της Εταιρείας.
- Υιοθέτηση και εφαρμογή εξειδικευμένων εταιρικών πολιτικών για το Περιβάλλον, την Υγεία & Ασφάλεια, καθώς και του Κώδικα Ηθικής & Δεοντολογίας.

ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ

Το επιχειρηματικό μοντέλο, όπως παρουσιάζεται ακολούθως, περιλαμβάνει τις κύριες δραστηριότητες, τις σημαντικότερες συνεργασίες και σχέσεις, καθώς και τους βασικούς πόρους που συνεισφέρουν στην παραγωγή προστιθέμενης αξίας από την εκτέλεση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

Κύριες συνεργασίες

Η Εταιρεία βασίζεται στις ισχυρές της συνεργασίες για την επίτευξη των στόχων της για βιώσιμη ανάπτυξη και διατήρηση της δεσπόζουσας θέσης της στον κλάδο. Σε αυτή την προσπάθεια οι προμηθεύτριες και κατασκευαστικές εταιρείες, οι εταιρείες παροχής εξειδικευμένων υπηρεσιών καθώς και οι εταιρείες αναπτύξεων ακινήτων, διαδραματίζουν καίριο ρόλο και συμβάλουν ουσιαστικά στην εκπλήρωση των ευρύτερων επιχειρηματικών στόχων της Εταιρείας.

Κύριες δραστηριότητες

Η Εταιρεία είναι η μεγαλύτερη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα. Το χαρτοφυλάκιο της απαρτίζεται κυρίως από γραφεία και καταστήματα, αλλά επίσης επεκτείνεται γρήγορα και στον τομέα των εμπορικών αποθηκών, τον ξενοδοχειακό και τον οικιστικό κλάδο. Η πλειοψηφία χαρτοφυλακίου της βρίσκεται σε αστικές περιοχές σε όλη την Ελλάδα και την Κύπρο, καθώς και σε άλλες βασικές αγορές της Νοτιοανατολικής Ευρώπης, όπως η Ιταλία.

Παραγωγή αξίας και ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα

Η Εταιρεία διατηρεί ένα υψηλής ποιότητας, υψηλής απόδοσης και διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο με σταθερές ταμειακές ροές που βασίζονται στα υψηλά επίπεδα πληρότητας των μισθίων της, τις μακροχρόνιες μισθώσεις που συνάπτει και στην ισχυρή βάση των μισθωτών της. Η Εταιρεία αξιολογεί σε συνεχή βάση την απόδοση του χαρτοφυλακίου της, λαμβάνοντας υπόψη τόσο οικονομικά, όσο και ESG κριτήρια. Η Εταιρεία συνεχίζει το επενδυτικό της σχέδιο με κύρια στρατηγική την τροποποίηση της σύνθεσης του χαρτοφυλακίου και των ποιοτικών χαρακτηριστικών των ακινήτων της. Αναφορικά με τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, η Prodea δίνει ιδιαίτερη έμφαση σε παραμέτρους που αποτελούν τους

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

πυλώνες της ανάπτυξης της, όπως η βιωσιμότητα και οι επενδύσεις σε βιοκλιματικά κτήρια, διασφαλίζοντας την υγεία και ευεξία των χρηστών τους.

Σχέσεις με πελάτες

Η παροχή υψηλού επιπέδου υπηρεσιών προς τους μισθωτές της αποτελεί προτεραιότητα για την Εταιρεία. Προς την κατεύθυνση αυτή, στην Εταιρεία λειτουργεί συγκεκριμένο τμήμα διαχείρισης ακινήτων με στόχο την ικανοποίηση των μισθωτών της και την άμεση ανταπόκριση στα αιτήματα που λαμβάνει από αυτούς.

Βασικοί πόροι

Το άρτια καταρτισμένο ανθρώπινο δυναμικό καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, αποτελούν τους βασικούς της πόρους για την επίτευξη των στόχων της και τη περαιτέρω ανάπτυξη της.

Κανάλια επικοινωνίας

Στην Εταιρεία έχουν θεσπιστεί κανάλια επικοινωνίας, τα οποία είναι διαθέσιμα σε όλες τις ομάδες ενδιαφερομένων μερών της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων μεταξύ άλλων την εταιρική της ιστοσελίδα, διαφημιστικές και ενημερωτικές ενέργειες, καθώς και χορηγίες και συμμετοχές σε κλαδικές εκδηλώσεις και συνέδρια.

Διάρθρωση κόστους

Τα κύρια έξοδα της Εταιρείας αφορούν τα κόστη του προσωπικού της, τις αμοιβές προς τους προμηθευτές της και τις εταιρείες παροχής υπηρεσιών καθώς και όλα τα κόστη που σχετίζονται με την ανάπτυξη, συντήρηση και απόκτηση ακινήτων.

Διάρθρωση εσόδων

Οι ροές εσόδων της Εταιρείας προέρχονται από τις επενδύσεις που πραγματοποιεί σε ακίνητη περιουσία.

ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΙΚΗ ΑΛΥΣΙΔΑ

Η Εταιρεία ενσωματώνει συγκεκριμένες ESG διατάξεις στις συμβάσεις της για την ανάπτυξη νέων ακινήτων, με στόχο τη διασφάλιση των θεμάτων που αφορούν στη προστασία του περιβάλλοντος, τις συνθήκες εργασίας και τα ανθρώπινα δικαιώματα. Επιπλέον, η Εταιρεία παράγει αξία στη τοπική κοινότητα μέσω συμπράξεων με τοπικούς προμηθευτές και συνεργάτες.

ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ ΜΕ ΤΑ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Η ανοιχτή, αμφίδρομη και συνεχής επικοινωνία με τα ενδιαφερόμενα μέρη αποτελεί σημαντικό παράγοντα για την επιτυχή υλοποίηση της εταιρικής στρατηγικής και δραστηριοτήτων της Εταιρείας, καθώς και την επίτευξη μακροχρόνιας συνεργασίας, βασισμένη στο σεβασμό και την εμπιστοσύνη.

Η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει τα σημαντικότερα ενδιαφερόμενα μέρη της και τα κρίσιμα θέματα ενδιαφέροντος τους, λαμβάνοντας υπόψιν τις τάσεις της αγοράς. Επίσης έχει καθιερώσει συγκεκριμένα κανάλια επικοινωνίας, καθώς και αποτελεσματικούς τρόπους ανταπόκρισης στα σχετικά ζητήματα.

Οι βασικές ομάδες ενδιαφερομένων μερών που έχουν αναγνωρισθεί από την Εταιρεία και οι οποίες δύναται να επηρεάζουν ή/και επηρεάζονται από τις δραστηριότητές της, άμεσα ή έμμεσα, θετικά ή αρνητικά, είναι οι παρακάτω:

- Μέτοχοι
- Επενδυτές
- Εργαζόμενοι
- Πελάτες / Ενοικιαστές
- Προμηθευτές / Εργολάβοι
- Κατασκευαστές
- Κράτος / Ρυθμιστικές Αρχές
- Κοινωνία
- Χρηματοπιστωτικά Ιδρύματα
- Οργανισμοί και φορείς αξιολόγησης (Rating agencies)

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

Κανάλια επικοινωνίας

Σημαντικά κανάλια επικοινωνίας για την Εταιρεία αποτελούν τα δελτία τύπου, δημοσιεύσεις και ανακοινώσεις, οι απολογισμοί (οικονομικοί και μη) και ο επίσημος ιστότοπος της. Επιπλέον, στο πλαίσιο της άμεσης ανταπόκρισης και επικοινωνίας, πραγματοποιούνται συναντήσεις, διασκέψεις, ημερίδες και απευθείας επικοινωνία με τα ενδιαφερόμενα μέρη, όποτε αυτό κρίνεται απαραίτητο. Εκδηλώσεις ρυθμιστικών, θεσμικών ή άλλων φορέων, αποτελούν επίσης σημαντικούς τρόπους επικοινωνίας και ανταλλαγής απόψεων με ομάδες ενδιαφερομένων μερών.

Θέματα ενδιαφέροντος

Τα θέματα διαφέρουν ανάλογα με το κάθε ενδιαφερόμενο μέρος. Θέματα ανθρωπίνου δυναμικού, υγείας και ασφάλειας σχετίζονται με τους εργαζομένους της Εταιρείας, θέματα συνεργασίας, προδιαγραφών και διαδικασιών με τους προμηθευτές/ υπεργολάβους της και θέματα σχετικά με τους όρους των μισθώσεων και τις προδιαγραφές των κτηρίων με τους μισθωτές της. Επίσης θέματα απόδοσης, ρίσκου, συμμόρφωσης, βιωσιμότητας, διακυβέρνησης και επιχειρηματικής στρατηγικής σχετίζονται κατά περίπτωση με τους μετόχους, τους επενδυτές, τις ρυθμιστικές αρχές και τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.

Ανταπόκριση

Η Εταιρεία φροντίζει ώστε να ανταποκρίνεται στα θέματα που απασχολούν τα ενδιαφερόμενα μέρη της, υλοποιώντας συγκεκριμένες δράσεις και ενισχύοντας πάντα τον εποικοδομητικό διάλογο μαζί τους. Η Εταιρεία ελέγχει τα δημοσιευμένα της έγγραφα και ανανεώνει σε τακτά χρονικά διαστήματα ανακοινώσεις, δημοσιεύσεις, απολογισμούς και σχετικά έντυπα, απαντώντας σε ζητήματα που αφορούν τα ενδιαφερόμενα μέρη της. Ανταποκρίνεται άμεσα σε θέματα που αφορούν τους εργαζομένους της, διατηρώντας μία συνεχή επικοινωνία μαζί τους και σε αυτό το πλαίσιο, διοργανώνει εκπαιδεύσεις, επικαιροποιεί τις πολιτικές της και πραγματοποιεί εκδηλώσεις και σχετικές δράσεις για όλο το ανθρωπινό δυναμικό της.

ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΟΥΣΙΑΣΤΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ

Η Εταιρεία έχει πραγματοποιήσει ανάλυση ουσιαστικότητας, με στόχο τον εντοπισμό, την ανάλυση και ιεράρχηση των πιο σημαντικών περιβαλλοντικών, κοινωνικών και θεμάτων εταιρικής διακυβέρνησης (ESG) για την Εταιρεία και τα ενδιαφερόμενα μέρη της. Σε αυτό το πλαίσιο, και βάσει των αρχών ουσιαστικότητας, η Εταιρεία συνέταξε μια εκτενή λίστα με τα πιο σημαντικά ESG θέματα τα οποία αποτελούν τη βάση της εταιρικής στρατηγικής, της λήψης αποφάσεων και πληροφόρησης. Η διαδικασία αξιολόγησης και ιεράρχησης των ουσιαστικών θεμάτων βασίστηκε στις κατευθυντήριες γραμμές του οργανισμού GRI (Global Reporting Initiative) και του Sustainability Accounting Standards Board (SASB).

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα σημαντικά θέματα για την Εταιρεία:

| Σημαντικά Θέματα της Εταιρείας | |
|--------------------------------|--|
| ● | Εταιρική Διακυβέρνηση |
| 1 | (Επιχειρηματική) ηθική και ακεραιότητα |
| 2 | Καταπολέμηση της διαφθοράς και διαφάνεια |
| 3 | Διαχείριση κινδύνων |
| 4 | Οικονομική επιδόσεις & Βιώσιμη ανάπτυξη |
| ● | Εργασιακές πρακτικές |
| 5 | Υγεία, ασφάλεια και ευημερία |
| 6 | Ανθρώπινα δικαιώματα, Διαφορετικότητα και ίσες ευκαιρίες |
| 7 | Εκπαίδευση και ανάπτυξη των εργαζομένων |
| ● | Υπεύθυνη Επιχειρηματική Δραστηριότητα |
| 8 | Καινοτομία και βέλτιστες πρακτικές |
| 9 | Αλληλεπίδραση και ικανοποίηση ενοικιαστών |
| 10 | Υπεύθυνη εφοδιαστική αλυσίδα |
| 11 | Βιώσιμη χρηματοδότηση |
| 12 | Βιώσιμες επενδύσεις |
| ● | Κοινωνική Ευθύνη |
| 13 | Επιστροφή αξίας στην κοινωνία |
| ● | Περιβάλλον |
| 14 | Ενεργειακή απόδοση & Ανανεώσιμες πηγές ενέργειας |

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

- 15 Διαχείριση αποβλήτων
- 16 Διαχείριση νερού
- 17 Εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου
- 18 Κλιματική προσαρμογή και ανθεκτικότητα
- 19 Ποιότητα εσωτερικού αέρα
- 20 Πιστοποιήσεις πράσινων κτηρίων
- **Εξωτερικοί παράγοντες**
- 21 Πανδημία covid-19
- 22 Γεωπολιτική αστάθεια

ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τους παρακάτω σημαντικούς περιβαλλοντικούς και κοινωνικούς κινδύνους που σχετίζονται με τις δραστηριότητές της, ώστε να μπορεί να τους διαχειρίζεται αποτελεσματικά και άμεσα.

- **Κλιματική αλλαγή:** Η Εταιρεία αναγνωρίζει μια σειρά συνδεδεμένων κινδύνων με τη κλιματική αλλαγή, όπως η αύξηση της θερμοκρασίας κατά τη θερινή περίοδο, τα κύματα ζέστης και τα φαινόμενα καύσωνα, τα πλημμυρικά φαινόμενα και η καταπόνηση των υδάτινων πόρων. Επιπρόσθετα, εντοπίζει τους συνδεδεμένους κινδύνους με το συνεχές εξελισσόμενο νομοθετικό πλαίσιο και τις υποχρεώσεις που πηγάζουν εξ αυτού καθώς και οι κίνδυνοι που ενδέχεται να προκύψουν από τα θέματα της αγοράς. Υπό το πρίσμα των ανωτέρω κινδύνων η Εταιρεία δίνει προτεραιότητα σε επενδύσεις ενεργειακά αποδοτικών, βιώσιμων και ανθεκτικών κτηρίων και εκτελεί ενεργειακές αναβαθμίσεις των μη αποδοτικών κτηρίων του χαρτοφυλακίου της. Επίσης ασφαλίζει το χαρτοφυλάκιο της έναντι φυσικών καταστροφών. Η Εταιρεία παρακολουθεί σε συνεχή βάση το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο σε συνεργασία με συμβούλους, εσωτερικούς εμπειρογνώμονες και μέσω θεσμικών φορέων στους οποίους συμμετέχει. Τέλος η Εταιρεία έχει θεσπίσει και εφαρμόζει Πολιτική «Βιώσιμης Ανάπτυξης» και «Περιβάλλοντος» και έχει συστήσει «Επιτροπή Περιβάλλοντος, Κοινωνίας και Εταιρικής Διακυβέρνησης (ESG)» καθώς και «Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου».
- **Ενεργειακή μετάβαση:** Η Εταιρεία συμμερίζεται την παγκόσμια ανησυχία για την αποτελεσματική ενεργειακή μετάβαση από ορυκτά καύσιμα σε χρήση εναλλακτικών πηγών ενέργειας. Η ενεργειακή μετάβαση δύναται να αποτελέσει το μέσο για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής και την επιτάχυνση της μείωσης των εκπομπών άνθρακα. Αναγνωρίζοντας ότι τα κτήρια είναι μια από τις μεγαλύτερες πηγές κατανάλωσης ενέργειας στην Ευρώπη, δουλεύουμε ενεργά στη λήψη μέτρων και πρωτοβουλιών που θα συμβάλλουν στη μείωση του αποτυπώματός τους και στην βελτίωση της ενεργειακής τους απόδοσης.
- **Υγεία και ασφάλεια στην εργασία:** Οι κίνδυνοι που σχετίζονται με την υγεία και ασφάλεια στην εργασία αποτελούν βασική κατηγορία μη χρηματοοικονομικών κινδύνων για την Εταιρεία. Ως εκ τούτου, ο οργανισμός μεριμνά συνεχώς για την παροχή ασφαλών και υγιεινών συνθηκών εργασία, καθώς η διασφάλιση της υγείας, ασφάλειας και ευεξίας των εργαζομένων αποτελεί κύρια προτεραιότητα. Με γνώμονα το παραπάνω, η Εταιρεία βρίσκεται υπό πιστοποίηση των νέων της γραφείων σύμφωνα με το διεθνές σύστημα WELL Building Standards για την υγεία και την ευεξία των χρηστών. Η Εταιρεία διαθέτει εξειδικευμένη Πολιτική, καθώς και διαδικασίες Υγείας και Ασφάλειας, με στόχο τη διατήρηση ενός ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος.
- **Ίσες ευκαιρίες, ανθρώπινα δικαιώματα, διαφορετικότητα και συμπερίληψη:** Η διασφάλιση της παροχής ίσων ευκαιριών στους εργαζόμενους αποτελεί ζήτημα ιδιαίτερης σημασίας για την Εταιρεία. Προς την κατεύθυνση αυτή, η Εταιρεία έχει αναπτύξει και υιοθετεί Κώδικα Δεοντολογίας και Επαγγελματικής Ηθικής και έχει υιοθετήσει πολιτική μηδενικής ανοχής για τις διακρίσεις και την παρενόχληση στο εργασιακό περιβάλλον. Αυτή η πολιτική απαγορεύει αυστηρά κάθε μορφή διάκρισης, συμπεριλαμβανομένων όλων των μορφών σεξουαλικής παρενόχλησης και αρνητικών πράξεων με βάση το φύλο. Επιπλέον, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει Πολιτική διαχείρισης εσωτερικών καταγγελιών για περιστατικά βίας και παρενόχλησης για να διασφαλίσει τη διαφάνεια, τη διασφάλιση της ακεραιότητας και την πρόληψη κάθε μορφής διακρίσεων και παρενόχλησης. Επιπροσθέτως, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει «Πολιτική για την καταπολέμηση της βίας και παρενόχλησης στην εργασία». Επιπλέον, η Εταιρεία δεσμεύεται να παρέχει ίσες ευκαιρίες απασχόλησης και ανάπτυξης σε όλους τους εργαζόμενους, ανεξαρτήτως φύλου, ταυτότητας φύλου και έκφρασης, σεξουαλικού προσανατολισμού, φυσικής ικανότητας, ή οποιουδήποτε άλλου χαρακτηριστικού. Η Εταιρεία διασφαλίζει ότι όλοι οι εργαζόμενοι έχουν ίση μεταχείριση ως προς τις ευκαιρίες ανάπτυξής τους με βάση τα προσόντα

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

και τις δεξιότητές τους. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2023, η Εταιρεία δεν έχει δεχθεί κανένα πρόστιμο ή παρατήρηση για παράβαση της εργατικής νομοθεσίας από τις αρμόδιες αρχές.

E – Environment: ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΥΠΕΥΘΥΝΟΤΗΤΑ

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

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

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

Τη συνεχή αύξηση των περιβαλλοντικά πιστοποιημένων ακινήτων του χαρτοφυλακίου της βάσει διεθνών προτύπων αειφορίας.

Πολιτική Περιβάλλοντος

Η Εταιρεία, το 2022, υιοθέτησε Πολιτική Περιβάλλοντος η οποία θέτει το πλαίσιο για τη διαχείριση των επιπτώσεων της δραστηριότητάς της στο περιβάλλον και καθορίζει το πλαίσιο δράσεων για τη διαχείριση των σκοπών και των στόχων της. Μέσω της συγκεκριμένης Πολιτικής, η Εταιρεία δεσμεύεται, μεταξύ άλλων για:

- Τη συμμόρφωση της με όλες τις υφιστάμενες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.
- Τη συστηματική παρακολούθηση των αλληλεπιδράσεων των δραστηριοτήτων της με το περιβάλλον, συμπεριλαμβανομένων σημαντικών επιπτώσεων και κινδύνων.
- Την υιοθέτηση πρακτικών πρόληψης για μείωση της ρύπανσης, καθώς και την ελαχιστοποίηση της χρήσης πόρων (συμπεριλαμβανομένου του νερού) και των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου.
- Την εφαρμογή συγκριτικής αξιολόγησης μεταξύ των ακινήτων της Εταιρείας μέσω της έκδοσης ενεργειακών πιστοποιητικών.
- Την αναζήτηση ευκαιριών για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των ακινήτων της και τη μείωση του ανθρακικού αποτυπώματος του χαρτοφυλακίου της.
- Την συνεχή αύξηση των περιβαλλοντικά πιστοποιημένων ακινήτων του χαρτοφυλακίου της βάσει διεθνών προτύπων αειφορίας.

Πλαίσιο Πράσινων Ομολόγων

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

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

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

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

Περιβαλλοντικοί Δείκτες

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

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

Πιστοποιημένα

| Κτήριο | Χρήση | Επιφάνεια (τ.μ.) | Πιστοποίηση |
|-----------------------------|-----------------|------------------|-------------------------------|
| PRODEA Office Park, Παιανία | Κτήριο Γραφείων | 61.672 | LEED – Gold |
| PRODEA HQ, Αθήνα | Κτήριο Γραφείων | 2.912 | LEED – Gold & WELL – Platinum |
| Telus Tower, Σόφια | Μεικτή Χρήση | 54.009 | BREEAM – Very Good |
| Element, Μαρούσι Αττικής | Κτήριο Γραφείων | 13.894 | LEED – Platinum |
| Moxy, Αθήνα | Ξενοδοχείο | 11.370 | LEED – Gold |
| The Wave, Αθήνα | Κτήριο Γραφείων | 5.924 | LEED – Gold |
| Kaizen Campus, Μαρούσι | Κτήριο Γραφείων | 14.309 | LEED – Gold |
| Importex, Αθήνα | Κτήριο Γραφείων | 19.983 | LEED – Gold |
| Σύνολο | | 184.073 | |

Υπό πιστοποίηση

| Κτήριο | Χρήση | Επιφάνεια (τ.μ.) | Πιστοποίηση |
|---------------------------------|-----------------|------------------|---------------------------|
| Piraeus Tower, Πειραιάς | Μεικτή Χρήση | 34.518 | LEED – Gold & WELL – Gold |
| Landmark Tower, Λευκωσία Κύπρου | Κτήριο Γραφείων | 26.628 | LEED – Gold |
| Viva Wallet, Μαρούσι | Κτήριο Γραφείων | 20.096 | BREEAM In-Use – Very Good |
| Hub 26, Θεσσαλονίκη | Κτήριο Γραφείων | 30.577 | LEED – Gold |
| Telus Tower, Σόφια Βουλγαρίας | Μεικτή Χρήση | 54.009 | BREEAM In-Use – Very Good |
| Ήλιδα, Μαρούσι | Κτήριο Γραφείων | 17.668 | BREEAM In-Use – Very Good |
| Καλλιθέα 132, Καλλιθέα | Κτήριο Γραφείων | 4.664 | BREEAM In-Use – Very Good |
| Σύνολο* | | 134.151 | |

*Εξαιρουμένου του ακινήτου Telus Tower που έχει προσμετρηθεί στον πίνακα των πιστοποιημένων και είναι σε διαδικασία πιστοποίησης για BREEAM In-Use.

Οι περιβαλλοντικοί δείκτες του κεντρικού κτηρίου των γραφείων της Εταιρείας παρακολουθούνται έτσι ώστε να γίνονται έγκαιρα οι απαραίτητες παρεμβάσεις στο πλαίσιο της επιδιωκόμενης συνεχούς βελτίωσης των επιδόσεων της. Ενδεικτικά οι δείκτες αυτοί είναι:

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

| Κατανάλωση ενέργειας & εκπομπές CO_{2e} (Scope 2) | | |
|--|-------------|-------------|
| | 2022 | 2023 |
| Κατανάλωση ενέργειας (kWh) | 289.965,60 | 306.697,20 |
| Εκπομπές CO _{2e} (kg CO _{2e}) ¹ | 154.869,72 | 163.806,01 |

| Κατανάλωση & εκπομπές CO_{2e} εταιρικών οχημάτων (Scope 1) | | |
|---|-------------|-------------|
| | 2022 | 2023 |
| Συνολικά χιλιόμετρα (km) | 12.490,00 | 6.677 |
| Εκπομπές CO _{2e} (kg CO _{2e}) ² | 1.401,70 | 970,00 |

Για το έτος 2022 και 2023, η Εταιρεία κατέγραψε τα δεδομένα των μετακινήσεων των εταιρικών οχημάτων ως εξής:

- Διαδρομές και εκλυόμενες εκπομπές από τις μετακινήσεις των εταιρικών οχημάτων που σχετίζονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας (εκπομπές κατηγορίας Scope 1).

Οι εκπομπές της κατηγορίας Scope 1 του έτους 2023, μειώθηκαν σημαντικά λόγω της ανανέωσης του στόλου των εταιρικών οχημάτων και της μείωσής τους. Η Εταιρεία θα συνεχίσει να παρακολουθεί τις παραπάνω εκπομπές και να διερευνά τον τρόπο αναφοράς δεδομένων με λεπτομέρεια και διαφάνεια.

Το 2023, η PRODEA Investments εξασφάλισε Εγγυήσεις Προέλευσης που αντιστοιχούν σε 173,5 MWh πράσινης ηλεκτρικής ενέργειας που αντιστοιχεί στο 56,6% της συνολικής ηλεκτρικής ενέργειας που καταναλώθηκε από την Εταιρεία.

| Κατανάλωση νερού (m³) | | |
|---|-------------|-------------|
| | 2022 | 2023 |
| Κατανάλωση νερού (m ³) | 1.371 | 1.226 |

| Διαχείριση / Ανακύκλωση αποβλήτων (kg) | | |
|---|-------------|-------------|
| | 2022 | 2023 |
| Χαρτί | 478 | 582 |
| Μπαταρίες | - | 12 |

Σημειώνεται ότι τα στοιχεία εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου που εμπίπτουν στην υποκατηγορία Scope 3 και αφορούν τις σχετικές εκπομπές των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας δεν καταγράφονται στη παρούσα έκθεση, καθώς οι ενεργειακές καταναλώσεις των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας είναι μη ελεγχόμενες από την ίδια και αποκλειστικά υπεύθυνοι γι' αυτές είναι οι μισθωτές των ακινήτων της.

Συμμετοχή σε διεθνή σύστημα αξιολόγησης

Το 2023, η Εταιρεία μένοντας πιστή στις δεσμεύσεις και στους στόχους της για τη βιώσιμη ανάπτυξη, συμμετείχε στο παγκόσμιο σύστημα έρευνας και αξιολόγησης Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), καθώς και στο πλαίσιο βιωσιμότητας (sBPR) του European Public Real Estate Association (EPRA), βελτιώνοντας τις επιδόσεις της σε σχέση με το προηγούμενο έτος.

¹ Ο δείκτης υπολογίζεται βάσει της μεθοδολογίας ISO 14064-1 :2018 κάνοντας χρήση των συντελεστών του αρχείου [Συντελεστές υπολογισμού για το έτος 2022](#) όπως αναρτήθηκαν από το ΥΠΕΝ και του συντελεστή 0,533 kg CO₂ όπως δημοσιεύεται από το ΔΑΠΕΕΠ.

² Οι εκπομπές CO_{2e} έχουν υπολογιστεί βάσει των εκπομπών ρύπων (gr/km) των οχημάτων της Εταιρείας, ακολουθώντας τη μεθοδολογία του ISO 14064-1 :2018.

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

S – Social: ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΕΥΘΥΝΟΤΗΤΑ

ΑΝΘΡΩΠΙΝΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι το ανθρώπινο δυναμικό της αποτελεί τη κινητήρια δύναμη για την επίτευξη των στόχων της. Ως εκ τούτου, εργάζεται συστηματικά για να παρέχει ένα εργασιακό περιβάλλον που προωθεί τις ίσες ευκαιρίες και υποστηρίζει τους εργαζόμενους να καλλιεργούν τα ταλέντα τους και να αναπτύσσουν τις δεξιότητές τους.

Οι κεντρικοί πυλώνες αυτής της προσέγγισης είναι:

- Προσέλκυση και πρόσληψη εργαζομένων με βάση αξιολογημένα κριτήρια
- Παροχή ευκαιριών εκπαίδευσης και εξέλιξης των εργαζομένων της
- Διασφάλιση κουλτούρας και πρακτικής ανοικτής και αμφίδρομης επικοινωνίας
- Διασφάλιση της υγείας, ασφάλειας, ευημερίας και ευεξίας των εργαζομένων της

Καταπολέμηση της βίας και της παρενόχλησης

Η Εταιρεία δίνει προτεραιότητα στην προαγωγή των εργασιακών και ανθρωπίνων δικαιωμάτων και στην προώθηση ενός ασφαλούς χώρου εργασίας. Σε αυτό το πλαίσιο, η Εταιρεία έχει αναπτύξει και υιοθετεί Κώδικα Δεοντολογίας και Επαγγελματικής Ηθικής, έχει υιοθετήσει πολιτική μηδενικής ανοχής για τις διακρίσεις και την παρενόχληση στο εργασιακό περιβάλλον. Αυτή η πολιτική απαγορεύει αυστηρά κάθε μορφή διάκρισης, συμπεριλαμβανομένων όλων των μορφών σεξουαλικής παρενόχλησης και αρνητικών πράξεων με βάση το φύλο.

Πολιτική διαχείρισης εσωτερικών καταγγελιών

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει πολιτική διαχείρισης εσωτερικών καταγγελιών για να διασφαλίσει τη διαφάνεια, την ακεραιότητα και την πρόληψη κάθε μορφής διάκρισης, βίας και παρενόχλησης. Σύμφωνα με την προαναφερθείσα πολιτική, προσφέρεται η δυνατότητα σε όλους τους εργαζόμενους να αναφέρουν οποιοδήποτε περιστατικό ύποπτης ή ανάρμοστης συμπεριφοράς, παράνομων πράξεων ή οποιασδήποτε ενέργειας που αντιτίθεται στην πολιτική και στους κανόνες της Εταιρείας.

Δείκτες Ανθρώπινου Δυναμικού

Η Εταιρεία μεριμνά για την καλλιέργεια ενός υπεύθυνου, ασφαλούς και αξιολογημένου εργασιακού περιβάλλοντος, χωρίς διακρίσεις, το οποίο τοποθετεί τον εργαζόμενο στο επίκεντρο και σέβεται τις απόψεις και ανάγκες του.

Ο Όμιλος την 31.12.2023 απασχολούσε 55 εργαζόμενους από τους οποίους το 62% ήταν άνδρες, ενώ το 38% ήταν γυναίκες.

| Κατανομή ανθρώπινου δυναμικού ανά φύλο και ηλικιακή κατηγορία | | | | | | |
|---|----------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|
| | 2022 | | | 2023 | | |
| | <30 | 30-50 | 51+ | <30 | 30-50 | 51+ |
| Άνδρες | 0 | 23 | 8 | 0 | 26 | 8 |
| Γυναίκες | 0 | 13 | 4 | 0 | 15 | 6 |
| Σύνολο | 0 | 36 | 12 | 0 | 41 | 14 |

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

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

Εκπαίδευση και ανάπτυξη

Η Εταιρεία δίνει έμφαση στην ανάπτυξη και εξέλιξη των ανθρώπων της, μέσω εκπαιδευτικών δράσεων και προγραμμάτων που αναπτύσσουν τις επαγγελματικές και προσωπικές τους δεξιότητες. Ενδεικτικά θέματα εκπαίδευσεων που πραγματοποιήθηκαν κατά το 2023 αποτελούν θέματα εταιρικής διακυβέρνησης, ESG, αγορά ακινήτων και εκτιμήσεις ακινήτων επένδυσης.

| Σύνολο ωρών εκπαίδευσης ανά κατηγορία εργαζομένων | 2022 | | | 2023 | | |
|---|--------------|--------------|------------|--------------|------------|----------------|
| | Άνδρες | Γυναίκες | Σύνολο | Άνδρες | Γυναίκες | Σύνολο |
| Υπεύθυνοι τμημάτων / Προϊστάμενοι | 127 | 114,5 | 241,5 | 512,5 | 335 | 847,5 |
| Προσωπικό | 254,5 | 122 | 376,5 | 420 | 111 | 531 |
| Σύνολο | 381,5 | 236,5 | 618 | 932,5 | 446 | 1.378,5 |

Υγεία και ασφάλεια στην εργασία

Η παροχή ενός εργασιακού περιβάλλοντος, το οποίο προστατεύει την υγεία, παρέχει ασφάλεια, και ενισχύει την ευημερία των ανθρώπων της αποτελεί προτεραιότητα για την Εταιρεία. Σε αυτό το πλαίσιο, η Εταιρεία συμμορφώνεται με την υφιστάμενη νομοθεσία για την Υγεία και Ασφάλεια στην Εργασία, έχει υιοθετήσει Πολιτική Υγείας και Ασφάλειας και ακολουθεί και βέλτιστες διεθνείς πρακτικές. Ενδεικτικά, η Εταιρεία εφαρμόζει την αρχή της πρόληψης έναντι ατυχημάτων στην εργασία ή επαγγελματικών ασθενειών, καθώς και περιπτώσεων βίας και παρενόχλησης στο χώρο εργασίας.

Η Εταιρεία λαμβάνει μέτρα προστασίας των εργαζομένων της, εξασφαλίζει τη συντήρηση και την παρακολούθηση της ασφαλούς λειτουργίας των εταιρικών εγκαταστάσεων, εφαρμόζει Πολιτική Υγείας και Ασφάλειας και αναπτύσσει σχετικές διαδικασίες. Επιπλέον καταγράφει και παρακολουθεί σχετικούς δείκτες επίδοσης όπως οι ακόλουθοι:

| Δείκτες υγείας και ασφάλειας | | |
|--------------------------------------|------|------|
| | 2022 | 2023 |
| Πλήθος συμβάντων (LTI) εργαζομένων | 0 | 0 |
| Δείκτης συχνότητας συμβάντων (LTIFR) | 0 | 0 |
| Δείκτης σοβαρότητας ατυχημάτων (SR) | 0 | 0 |

Εταιρική πολιτική WELL

Η Εταιρεία έχει αναπτύξει στοχευμένη πολιτική ασφαλούς εργασίας στο κεντρικό κτήριο γραφείων της. Η πολιτική αυτή αντικατοπτρίζει την ολιστική προσέγγιση της Εταιρείας στο συγκεκριμένο άξονα, σύμφωνα με το διεθνές πρότυπο WELL. Το πρότυπο WELL (WELL Building Standard) είναι μια πιστοποίηση κτηρίων η οποία τοποθετεί στο επίκεντρο τον άνθρωπο μέσα στο κτιριακό περιβάλλον και συγκεντρώνει πρακτικές που προάγουν την άνεση και την ευεξία βελτιώνοντας παράλληλα την ποιότητα ζωής του ανθρώπου μέσα στα κτήρια.

ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΔΡΑΣΕΙΣ

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

Πρόγραμμα «Δομές Ευθύνης»

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

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

Το πρόγραμμα ενσωματώνει τέσσερις κύριους πυλώνες δράσης, όπως παρουσιάζονται παρακάτω:



- **Κοινωνία:** Η Εταιρεία επενδύει συνεχώς σε πρωτοβουλίες για την άμεση και έμμεση στήριξη της κοινωνίας και των ευάλωτων δομών, μέσω στοχευμένων δράσεων για την αναβάθμιση των υποδομών φιλανθρωπικών ιδρυμάτων και μη-κερδοσκοπικών οργανισμών καθώς και φορέων της ευρύτερης πολιτείας.
- **Περιβάλλον:** Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι η προστασία του περιβάλλοντος και οι δράσεις μετριασμού και προσαρμογής στη κλιματική αλλαγή, αποτελούν βασική προτεραιότητα για την βιώσιμη ανάπτυξη. Ως εκ τούτου σχεδιάζει και υλοποιεί δράσεις με άμεσο και έμμεσο θετικό αντίκτυπο στη προστασία των φυσικών πόρων και του περιβάλλοντος.
- **Υγεία:** Στο πλαίσιο αυτού του πυλώνα, η Εταιρεία αναγνωρίζει τη σημασία της ανθρώπινης ευημερίας και υλοποιεί δράσεις εστιάζοντας στην ενδυνάμωση και διασφάλιση της υγείας για όλους.
Αθλητισμός: Η Εταιρεία αναγνωρίζει τη σημασία του αθλητισμού και της άσκησης, ως σημαντικό παράγοντα βιώσιμης ανάπτυξης, καθώς συμβάλλει στην ανθρώπινη υγεία και ευημερία. Στο πλαίσιο αυτό υποστηρίζει Έλληνες αθλητές, αλλά και τη διεξαγωγή αθλητικών οργανώσεων.

EU TAXONOMY

Η Ταξινόμηση της ΕΕ είναι το σύστημα ταξινόμησης δραστηριοτήτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης οι οποίες υπό ορισμένες προϋποθέσεις μπορούν να θεωρηθούν περιβαλλοντικά βιώσιμες. Κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 8 του Κανονισμού της Ταξινόμησης (2020/852) οι οντότητες που εμπίπτουν στο πλαίσιο της Ταξινόμησης υποχρεούνται να γνωστοποιήσουν το ποσοστό του κύκλου εργασιών, των κεφαλαιουχικών και λειτουργικών δαπανών τους που σχετίζονται με περιουσιακά στοιχεία ή διαδικασίες που συνδέονται με οικονομικές δραστηριότητες που χαρακτηρίζονται ως περιβαλλοντικά βιώσιμες βάσει των κριτηρίων του Κανονισμού. Προκειμένου μια οντότητα να εμπίπτει στην Ταξινόμηση, θα πρέπει να πληροί αθροιστικά τις ακόλουθες συνθήκες: α) να είναι μεγάλη εταιρεία/μητρική εταιρεία μεγάλου ομίλου, β) να θεωρείται εταιρεία δημοσίου συμφέροντος και γ) να είχε κατά μέσο όρο περισσότερους από 500 εργαζομένους την ημερομηνία κλεισίματος του ισολογισμού της. Καθώς η Εταιρεία, κατά το κλείσιμο του οικονομικού έτους 2023 είχε κατά μέσο όρο λιγότερους από 500 εργαζομένους δεν πληροί τις απαραίτητες συνθήκες για γνωστοποίηση πληροφοριών στο πλαίσιο της Ταξινόμησης ΕΕ.

VIII. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (Δ.Λ.Π. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 35 της Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.

IX. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων επιλεκτικών πωλήσεων αν οι συνθήκες της αγοράς είναι οι κατάλληλες. Η Εταιρεία συνεχίζει το επενδυτικό της πρόγραμμα με βασική στρατηγική της να είναι η αλλαγή τόσο της σύνθεσης του επενδυτικού χαρτοφυλακίου (με έμφαση στα αειφόρα ακίνητα, τις εμπορικές αποθήκες, τον ξενοδοχειακό κλάδο και, επιλεκτικά, στον κλάδο της κατοικίας) όσο και των ποιοτικών χαρακτηριστικών των ακινήτων.

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

Βασικός πυλώνας της στρατηγικής της Εταιρείας είναι η υιοθέτηση κανόνων και βέλτιστων πρακτικών σύμφωνα με τις αρχές της Αειφορίας (Environment - Society - Governance, «ESG») στη συνολική της λειτουργία. Στο πλαίσιο αυτό, στον κλάδο των γραφείων, που αντιπροσωπεύει ένα σημαντικό ποσοστό των επενδύσεών μας, λαμβάνεται υπ' όψιν τόσο η μείωση του ανθρακικού αποτυπώματος όσο και η διασφάλιση της υγείας και ευεξίας των χρηστών με σύγχρονο ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό που πληροί τις πιο σύγχρονες προδιαγραφές στον τομέα της υγιονομικής ασφάλειας. Ακίνητα με αντίστοιχες προδιαγραφές δεν υπάρχουν έτοιμα στην αγορά οπότε η Εταιρεία είτε αναπτύσσει η ίδια τα ακίνητα (ενδεικτικά το βιοκλιματικό κτήριο γραφείων eElement επί της οδού Φραγκοκκλησιάς στο Μαρούσι το οποίο είναι πιστοποιημένο κατά LEED Platinum), είτε συνεργάζεται με developers μέσω συμμετοχής σε κοινοπραξίες ή με την σύναψη προσυμφώνων για την απόκτηση ακινήτων αφού έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει ενταχθεί στο σύστημα έρευνας και αξιολόγησης του ιδρύματος Global Real Estate Sustainability Benchmark («GRESB»), το οποίο στοχεύει στην ενίσχυση των αξιών μέσω της αξιολόγησης και της προώθησης των πρακτικών αειφορίας.

Από πλευράς σύνθεσης του χαρτοφυλακίου, η Εταιρεία εστιάζει στην αύξηση των επενδύσεων στον κλάδο των εμπορικών αποθηκών (logistics), ένα στρατηγικό κλάδο ανάπτυξης της χώρας μας λαμβανομένης υπόψιν της κομβικής γεωγραφικής θέσης της. Στρατηγική της Εταιρείας είναι η απόκτηση εμπορικών αποθηκών σύγχρονων προδιαγραφών, οι οποίες, όπως και στην περίπτωση των γραφείων, ανωτέρω, δεν είναι άμεσα διαθέσιμες και απαιτείται χρόνος για την ωρίμανσή τους, ο οποίος κυμαίνεται μεταξύ εννέα και δώδεκα μηνών.

Αναφορικά με τις επενδύσεις στον ξενοδοχειακό κλάδο, η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον χώρο του πολυτελών resorts σε Ελλάδα και Κύπρο μέσω της συμμετοχής της στην «MHV Mediterranean Hospitality Venture Plc» και με απευθείας επελεκτικές επενδύσεις στις υπόλοιπες κατηγορίες ξενοδοχειακών μονάδων στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Δεδομένου ότι ο ξενοδοχειακός κλάδος στη γεωγραφική περιοχή που δραστηριοποιείται ο Όμιλος θεωρείται ιδιαίτερα ελκυστική επένδυση, η Εταιρεία ενισχύει την παρουσία της στον εν λόγω κλάδο αποκτώντας, στις αρχές 2024, πλειοψηφικό ποσοστό και έλεγχο της MHV που αποτελεί πλέον το κύριο επενδυτικό της όχημα για επενδύσεις σε ξενοδοχειακά ακίνητα. Η Εταιρεία φιλοδοξεί να καταστήσει την MHV την κορυφαία εταιρεία φιλοξενίας υψηλών προδιαγραφών στη Νότια Ευρώπη και να προσφέρει για πρώτη φορά την ευκαιρία στους επενδυτές, μέσω της Εταιρείας που είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών, να αποκτήσουν πρόσβαση σε αυτόν τον συναρπαστικό και ταχέως αναπτυσσόμενο κλάδο.

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

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2023, το οικονομικό περιβάλλον παρέμεινε ιδιαίτερα ρευστό, με τις τιμές ενέργειας να υποχωρούν σημαντικά, αλλά με τον δομικό πληθωρισμό, παρά την σταδιακή αποκλιμάκωση, να παραμένει σε υψηλά επίπεδα, συντηρώντας την ανοδική πίεση στα επιτόκια δανεισμού. Οι κυριότερες κεντρικές τράπεζες εκτιμούν ότι θα υπάρξει μείωση των επιτοκίων στη διάρκεια του 2024. Η χρονική στιγμή έναρξης και ο ρυθμός των μειώσεων ωστόσο θα εξαρτηθεί κατά κύριο λόγο από την πορεία αποκλιμάκωσης των πληθωριστικών πιέσεων. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά και αξιολογεί την κατάσταση προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων.

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

Χ. ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

1. Δήλωση Συμμόρφωσης με το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο

Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης αποτελεί ειδική ενότητα της Ετήσιας Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας υπό την επωνυμία «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» και με τον διακριτικό τίτλο «Prodea Investments» («Εταιρεία»).

Η εν λόγω Δήλωση συντάχθηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 152 του Νόμου 4548/2018, στο άρθρο 18 παρ. 3 του Νόμου 4706/2020 και στον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (Ε.Κ.Ε.Δ.), λαμβάνοντας υπόψιν τόσο τις Ειδικές Πρακτικές και Συστάσεις αυτού όσο και το περιεχόμενο του Μέρους Ε' αυτού περί σύνταξης της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης.

2. Συμμόρφωση με τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης για τις εταιρείες με αξίες εισηγμένες σε χρηματιστηριακή αγορά (έκδοση 2021). Ο Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης υιοθετήθηκε στην από 06.07.2021 Συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Ο εν λόγω Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης έχει καταρτιστεί από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (Ε.Σ.Ε.Δ.), που συνιστά φορέα εγνωσμένου κύρους, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 17 του Ν. 4706/2020 σε συνδυασμό και με την υπ' αριθμό 916/07.06.2021 Απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Σε συνέχεια των ανωτέρω, ο Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης έχει αναρτηθεί στον [Επίσημο Ιστοχώρο της Εταιρείας](#).

2.Α. Αποκλίσεις από τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και αιτιολόγηση των αποκλίσεων αυτών (βάσει της αρχής «Comply or Explain»)

Η Εταιρεία, αντιλαμβανόμενη το πνεύμα σύνταξης του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και την αναγκαιότητα πλήρους ενημέρωσης του επενδυτικού κοινού, παραθέτει στον κατωτέρω πίνακα τις Ειδικές Πρακτικές του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης από τις οποίες αποκλίνει, καθώς και επαρκείς αιτιολογήσεις που δικαιολογούν, στο παρόν χρονικό στάδιο, την κάθε μία από αυτές τις αποκλίσεις.

| Ειδική Πρακτική ΕΚΕΔ | Αιτιολόγηση της απόκλισης |
|--|---|
| ΜΕΡΟΣ Α' | |
| 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. | Η σύγκληση και συνεδρίαση του Δ.Σ. όταν το επιβάλλουν οι ανάγκες της Εταιρείας ή ο νόμος, είναι ευχερής, οπότε διασφαλίζεται η προσήκουσα και έγκαιρη εκπλήρωση των καθηκόντων του Δ.Σ. και η ορθή και πλήρης ενημέρωσή του για τη λειτουργία της Εταιρείας. Η Εταιρεία έχει διαμορφώσει ετήσιο ημερολόγιο συνεδριάσεων του ΔΣ καθώς και ετήσιο πρόγραμμα δράσης, τα οποία αναμένεται να εγκριθούν από το ΔΣ. |
| 2.3.1 2.3.4 Η Εταιρεία διαθέτει πλαίσιο πλήρωσης θέσεων και διαδοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και πλάνο διαδοχής του Διευθύνοντος Συμβούλου | Είναι σε εξέλιξη η διαμόρφωση του σχετικού πλαισίου, το οποίο, αφού επισκοπηθεί από την Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, θα υποβληθεί προς έγκριση στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. |

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

| | |
|---|---|
| <p>2.4.14 Οι συμβάσεις των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου προβλέπουν ότι το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να απαιτήσει την επιστροφή όλου ή μέρους του bonus που έχει απονεμηθεί, λόγω παράβασης συμβατικών όρων ή ανακριβών οικονομικών καταστάσεων προηγούμενων χρήσεων ή γενικώς βάσει εσφαλμένων χρηματοοικονομικών στοιχείων, που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό του bonus αυτού.</p> | <p>Οι συμβάσεις των εκτελεστικών μελών του Δ.Σ. έχουν συναφθεί πριν την υιοθέτηση του ΕΚΕΔ από την Εταιρεία. Ωστόσο η Εταιρεία έχει σε ισχύ Πολιτική Αποδοχών, στο πεδίο εφαρμογής της οποίας υπάγονται τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και στην οποία περιλαμβάνεται η εξής πρόβλεψη στην Παράγραφο 3.14: «Κάθε πρόσθετη ή έκτακτη αμοιβή επιστρέφεται, εφόσον μετά την καταβολή της αποδειχθεί ότι η αμειβόμενη επίδοση προέκυψε από ενέργειες αθέμιτες ή μη συνεπείς με την εφαρμογή της παρούσας Πολιτικής Αποδοχών». Συνεπώς, η συγκεκριμένη Ειδική Πρακτική καλύπτεται από την ως άνω πρόβλεψη της Πολιτικής Αποδοχών.</p> |
| <p>3.3 Αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου / του Διευθύνοντος Συμβούλου.</p> | <p>Ολοκληρώθηκε εντός της χρήσης 2023 η συλλογική αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του, καθώς και η ατομική αξιολόγηση του Προέδρου του ΔΣ, των Προέδρων των Επιτροπών του ΔΣ και του Εταιρικού Γραμματέα και θα δρομολογηθεί εντός της χρήσης 2024 η διαδικασία ατομικής αξιολόγησης των μελών του ΔΣ (συμπεριλαμβανομένου του Διευθύνοντος Συμβούλου) και των Επιτροπών του.</p> |

3. Κανονισμός Λειτουργίας της Εταιρείας

Η Εταιρεία διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος καταρτίστηκε σύμφωνα με τις κανονιστικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και τον Νόμο 4706/2020 περί Αωνύμων Εταιρειών με μετοχές ή άλλες κινητές αξίες εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά στην Ελλάδα και του οποίου η τελευταία αναθεώρηση εγκρίθηκε με την από 22.05.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Περίληψη του ως άνω Κανονισμού είναι ανηρτημένη στον [Επίσημο Ιστοχώρο της Εταιρείας](#). Ο Κανονισμός Λειτουργίας λειτουργεί συμπληρωματικά προς τις διατάξεις του Καταστατικού της Εταιρείας, ως τροποποιηθέν ισχύει κατόπιν της από 19 Ιανουαρίου 2023 Απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας και το οποίο βρίσκεται δεόντως ανηρτημένο στο Επίσημο Ιστοχώρο της Εταιρείας αλλά και στη μερίδα της Εταιρείας στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.).

Το περιεχόμενο του Κανονισμού Λειτουργίας συμμορφώνεται με τις προβλέψεις του άρθρου 14 παρ. 3 του Νόμου 4706/2020. Επιπροσθέτως, ο Κανονισμός Λειτουργίας αποτυπώνει το ισχύον οργανόγραμμα της Εταιρείας, ανταποκρίνεται στο μέγεθος και στο αντικείμενό της και περιλαμβάνει ρυθμίσεις σχετικά με τις αρμοδιότητες και τις ευθύνες των Οργάνων Διοίκησης και των Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας.

Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Εταιρείας περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων:

- Την οργανωτική και διοικητική διάρθρωση της Εταιρείας, τα αντικείμενα των Μονάδων, τα καθήκοντα των Επικεφαλής τους και τις γραμμές αναφοράς τους, τις Διοικητικές Επιτροπές της Εταιρείας
- Την αναφορά των κύριων χαρακτηριστικών του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, ήτοι της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων και Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης,
- Διαδικασία πρόσληψης των Ανωτάτων / Κυρίων Διευθυντικών Στελεχών και αξιολόγησης της απόδοσής τους,
- Διαδικασία συμμόρφωσης των Προσώπων που ασκούν Διευθυντικά Καθήκοντα και των προσώπων που έχουν στενούς δεσμούς με αυτά με τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις διατάξεις του άρθρου 19 του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014,
- Διαδικασία γνωστοποίησης τυχόν ύπαρξης σχέσεων εξάρτησης των Ανεξαρτήτων Μη Εκτελεστικών Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των προσώπων που έχουν στενούς δεσμούς με αυτά τα πρόσωπα,
- Πολιτική και Διαδικασία Πρόληψης και Αποτροπής Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων,
- Πολιτική και Διαδικασίες Κανονιστικής Συμμόρφωσης,
- Διαδικασία Διαχείρισης Προνομιακών Πληροφοριών και Ορθής Ενημέρωσης του Κοινού, επί τη βάση των επιταγών του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014,
- Πολιτική και Διαδικασία για τη διενέργεια περιοδικής αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου,

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

- Πολιτική εκπαίδευσης των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, των Διευθυντικών Στελεχών, καθώς και των λοιπών στελεχών της Εταιρείας, ιδίως όσων εμπλέκονται στον εσωτερικό έλεγχο, στη διαχείριση κινδύνων, στην κανονιστική συμμόρφωση και στα πληροφοριακά συστήματα.
- Πολιτική και Διαδικασία με τους επαρκείς και αποτελεσματικούς μηχανισμούς επικοινωνίας με τους μετόχους, με στόχο να διευκολύνεται η άσκηση των δικαιωμάτων τους και ο ενεργός διάλογος με αυτούς (shareholder engagement).

Ο Κανονισμός Λειτουργίας έχει σκοπό τη ρύθμιση της οργάνωσης και της λειτουργίας της Εταιρείας επί σκοπώ διασφάλισης:

- Της επιχειρηματικής αποτελεσματικότητας.
- Της διαφάνειας της επιχειρηματικής δραστηριότητας,
- Του ελέγχου της Διοίκησης και ιδίως του τρόπου λήψης διαχειριστικών αποφάσεων,
- Της τήρησης της νομοθεσίας και του ευρύτερου κανονιστικού πλαισίου που διέπει τη λειτουργία της Εταιρείας η οποία είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Ο Κανονισμός Λειτουργίας είναι κοινοποιημένος στο προσωπικό της Εταιρείας, το οποίο οφείλει να τον τηρεί.

4. Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Σύμφωνα με το άρθρο 11 του Καταστατικού της Εταιρείας, ως τροποποιηθέν ισχύει, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας συνιστά το ανώτατο όργανο αυτής, συγκαλούμενο από το Διοικητικό Συμβούλιο και δικαιούμενο να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά στην Εταιρεία, στο οποίο δικαιούνται να συμμετέχουν οι μέτοχοι, είτε αυτοπροσώπως είτε δια νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, σύμφωνα με την εκάστοτε προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

Κατά τις συνεδριάσεις της Γενικής Συνέλευσης, προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου. Ένας ή δύο από τους παρόντες μετόχους ή αντιπροσώπους μετόχων που ορίζει ο Πρόεδρος εκτελούν χρέη προσωρινών γραμματέων.

Στη Γενική Συνέλευση μπορούν να συμμετέχουν οι μέτοχοι ή κάποιιοι από αυτούς από απόσταση με οπτικοακουστικά ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα, εφόσον τούτο αποφασίσει το Διοικητικό Συμβούλιο που τη συγκαλεί. Το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται κατά την κρίση του να αποφασίσει ότι η Γενική Συνέλευση δεν θα συνέλθει σε κάποιο τόπο, αλλά θα συνεδριάσει εξ' ολοκλήρου με συμμετοχή των μετόχων και των λοιπών δικαιούμενων εκ του νόμου να παρίστανται σε αυτή από απόσταση με τα ηλεκτρονικά μέσα που προβλέπονται στο άρθρο 125 του Νόμου 4548/2018. Το Διοικητικό Συμβούλιο ορίζει τις λεπτομέρειες για την πραγματοποίηση των ανωτέρω, συμμορφούμενο με τις κείμενες διατάξεις και λαμβάνοντας επαρκή μέτρα ώστε να διασφαλίζονται τα προβλεπόμενα στο άρθρο 125 παρ. 1 του Νόμου 4548/2018 ή σε τυχόν διάδοχη διάταξη που θα ρυθμίζει το ίδιο ζήτημα.

5. Διοικητικό Συμβούλιο

Η λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας διέπεται από τον Κανονισμό Λειτουργίας του, το Καταστατικό της Εταιρείας και τον Κανονισμό Λειτουργίας αυτής, περιλήψη του οποίου βρίσκεται ανηρτημένη στον [Επίσημο Ιστοχώρο της Εταιρείας](#).

5.A. Αρμοδιότητες και καθήκοντα του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο να αποφασίζει για κάθε πράξη που αφορά στη διοίκηση της Εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και την εν γένει επίτευξη του σκοπού της (με εξαίρεση τα θέματα που υπάγονται από τον νόμο στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης), κατέχει την αποφασιστική αρμοδιότητα για στρατηγικά θέματα (με εξαίρεση την Επενδυτική Πολιτική και τις επενδυτικές αποφάσεις για τις οποίες αρμόδια είναι η Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρείας) και εκπροσωπεί την Εταιρεία δικαστικώς και εξωδίκως.

Θέματα σχετικά με τα οποία το Διοικητικό Συμβούλιο κατέχει την αποφασιστική αρμοδιότητα περιλαμβάνουν ενδεικτικώς:

- Την έγκριση στρατηγικών και επιχειρηματικών σχεδίων και ετήσιων προϋπολογισμών ή αναθεωρήσεις αυτών καθώς και άλλων πολιτικών που σχετίζονται με την υλοποίηση της επιχειρηματικής στρατηγικής της Εταιρείας.

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

- Την έγκριση δαπανών (πλην των σχετικών με επενδύσεις) που υπερβαίνουν τα ποσά που κατά καιρούς θέτει το Διοικητικό Συμβούλιο όπως αυτές προσδιορίζονται στις σχετικές εξουσιοδοτήσεις προς τα Εκτελεστικά Μέλη και όργανα/Επιτροπές της Εταιρείας.
- Τη σχεδίαση και έγκριση του Οργανογράμματος της Εταιρείας.
- Την επιλογή και, όποτε χρειάζεται, την αντικατάσταση της εκτελεστικής ηγεσίας της Εταιρείας, όπως και την εποπτεία του σχεδιασμού της διαδοχής.
- Τον έλεγχο απόδοσης της Ανωτάτης Διοίκησης και την εναρμόνιση των αμοιβών των Ανωτάτων Διευθυντικών Στελεχών με τα μακροπρόθεσμα συμφέροντα της Εταιρείας και των μετόχων της.
- Τον ορισμό και επίβλεψη της υλοποίησης του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης των διατάξεων των άρθρων 1 έως 24 του Νόμου 4706/2020, την παρακολούθηση και περιοδική αξιολόγηση ανά τρία (3) τουλάχιστον οικονομικά έτη της εφαρμογής του και της αποτελεσματικότητάς του, προβαίνοντας στις δέουσες ενέργειες για την αντιμετώπιση ελλείψεων.
- Τη διασφάλιση της αξιοπιστίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και στοιχείων της Εταιρείας, των συστημάτων χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και των στοιχείων και πληροφοριών που λαμβάνουν δημοσιότητα, καθώς και τη διασφάλιση της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, συμπεριλαμβανομένης της Διαχείρισης Κινδύνων και της Κανονιστικής Συμμόρφωσης.
- Τη διασφάλιση ότι οι λειτουργίες που συγκροτούν το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (Εσωτερικός έλεγχος, Κανονιστική Συμμόρφωση και Διαχείριση Κινδύνων) είναι ανεξάρτητες από τους επιχειρηματικούς τομείς που ελέγχουν και ότι διαθέτουν τους κατάλληλους οικονομικούς και ανθρώπινους πόρους, καθώς και τις εξουσίες για την αποτελεσματική τους λειτουργία, σύμφωνα με όσα επιτάσσει ο ρόλος τους. Οι γραμμές αναφοράς και η κατανομή των αρμοδιοτήτων είναι σαφείς, εκτελεστές και δεόντως τεκμηριωμένες.
- Την επαγρύπνηση, όσον αφορά υπάρχουσες και πιθανές Καταστάσεις Σύγκρουσης Συμφερόντων μεταξύ αφενός της Εταιρείας και αφετέρου της Διοίκησης της, των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου ή των κυρίων μετόχων (συμπεριλαμβανομένων των μετόχων με άμεση ή έμμεση εξουσία να διαμορφώνουν ή να επηρεάζουν τη σύνθεση και τη συμπεριφορά του Διοικητικού Συμβουλίου) και επενδυτών καθώς και την κατάλληλη αντιμετώπιση τέτοιων συγκρούσεων για τον σκοπό αυτό. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει θεσπίσει Πολιτική και Διαδικασία Πρόληψης και Διαχείρισης Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων, καθώς και έχει υιοθετήσει Διαδικασία εποπτείας των συναλλαγών όλων των εμπλεκόμενων μερών με γνώμονα τη διαφάνεια και την προστασία των εταιρικών συμφερόντων και τη διασφάλιση ύπαρξης αποτελεσματικής διαδικασίας συμμόρφωσης της Εταιρείας με τους σχετικούς νόμους και κανονισμούς.
- Την ευθύνη λήψης σχετικών αποφάσεων και την παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας του συστήματος Διοίκησης της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των διαδικασιών λήψης αποφάσεων και ανάθεσης εξουσιών και καθηκόντων σε άλλα στελέχη, και τη διατύπωση, διάδοση και εφαρμογή των βασικών αξιών και αρχών της Εταιρείας που διέπουν τις σχέσεις της με όλα τα μέρη, των οποίων τα συμφέροντα συνδέονται με αυτά της Εταιρείας.
- Την έκδοση πάσης φύσεως ομολογιακών δανείων πλην αυτών που κατά νόμο υπάγονται στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης.
- Τη μέριμνα ώστε το καταστατικό της Εταιρείας, κωδικοποιημένο στην ισχύουσα κάθε φορά μορφή του, να βρίσκεται ανηρτημένο στον Επίσημο Ιστοχώρο της Εταιρείας.
- Τη συμμόρφωση της Εταιρείας με το κανονιστικό και νομοθετικό πλαίσιο, καθώς και τους εσωτερικούς κανονισμούς που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας.

Επιπλέον, το Διοικητικό Συμβούλιο:

- παρακολουθεί την εφαρμογή της εταιρικής στρατηγικής και την επανεξετάζει τακτικά.
- ανασκοπεί τακτικά τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία και την αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, όσον αφορά στη διαχείριση των εν λόγω κινδύνων. Η ανασκόπηση πρέπει να καλύπτει όλους τους ουσιώδεις ελέγχους, συμπεριλαμβανομένων των χρηματοοικονομικών και λειτουργικών ελέγχων, του ελέγχου συμμόρφωσης, καθώς και τους ελέγχους των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων.
- Λαμβάνει, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου και την τακτική της επαφή με τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας, τακτική ενημέρωση σε σχέση με την ορθή λειτουργία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.
- προβαίνει σε αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης.

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

5.Β. Σύσταση, συγκρότηση και θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από Εκτελεστικά, Μη Εκτελεστικά και Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη. Η ιδιότητα των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου ως Εκτελεστικών ή Μη Εκτελεστικών ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Τα Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, δεν υπολείπονται του ενός τρίτου (1/3) του συνολικού αριθμού των Μελών του και, πάντως, δεν είναι λιγότερα από δύο (2) (ενώ σε περίπτωση που προκύψει κλάσμα, στρογγυλοποιείται στον αμέσως επόμενο ακέραιο αριθμό). Ακόμη, τα Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου πληρούν όλες τις Προϋποθέσεις Ανεξαρτησίας κατ' άρθρο 9 του Νόμου 4706/2020.

Το μέγεθος και η σύσταση του Διοικητικού Συμβουλίου επιτρέπουν την αποτελεσματική άσκηση των αρμοδιοτήτων του και αντικατοπτρίζουν το μέγεθος, τη δραστηριότητα και το ιδιοκτησιακό καθεστώς της Εταιρείας.

Τα άρθρα 7 έως 9 του Καταστατικού της Εταιρείας περιλαμβάνουν διατάξεις σχετικά με το μέγεθος, τη θητεία και την εκλογή των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της, ως εξής:

- Το Διοικητικό Συμβούλιο, αποτελούμενο από επτά (7) έως έντεκα (11) Μέλη, εκλέγεται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων, καθορίζοντας τον χρόνο της θητείας αυτών, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις. Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να εκλεγεί και νομικό πρόσωπο.
- Σε περίπτωση παραίτησης, θανάτου ή με οιονδήποτε άλλο τρόπο απώλειας της ιδιότητας Μέλους ή Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, τα υπόλοιπα Μέλη μπορούν να συνεχίσουν τη διαχείριση και την εκπροσώπηση της Εταιρείας και χωρίς την αντικατάσταση των ελλειπόντων Μελών, υπό την προϋπόθεση ότι ο αριθμός αυτών υπερβαίνει το ήμισυ των Μελών, όπως είχαν πριν από την επέλευση των παραπάνω γεγονότων. Σε κάθε περίπτωση τα Μέλη αυτά δεν επιτρέπεται να είναι λιγότερα των τριών (3).

Τέλος, το Διοικητικό Συμβούλιο εκλέγει από τα Μέλη του τον Πρόεδρο, έως δύο Αντιπρόεδρους και έναν Διευθύνοντα Σύμβουλο.

5.Γ. Σύσταση και θητεία του παρόντος Διοικητικού Συμβουλίου

Η θητεία του παρόντος Διοικητικού Συμβουλίου έχει ορισθεί σε τρία (3) έτη, υπολογιζόμενα από την εκλογή του στις 08.06.2021 και παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης. Η από 08.06.2021 Γενική Συνέλευση εξέλεξε τα κατωτέρω δέκα (10) Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου τα οποία συγκροτήθηκαν σε σώμα με την από 08.06.2021 Απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου ως εξής:

| Όνοματεπώνυμο | Ιδιότητα στο Διοικητικό Συμβούλιο | Διάρκεια θητείας κάθε Μέλους συμπεριλαμβανομένης της ημερομηνίας λήξης |
|-----------------------------|---|--|
| Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου | Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου (Εκτελεστικό Μέλος) | 08/06/2021 – 08/06/2024 |
| Σπυρίδων Μακριδάκης | Αντιπρόεδρος Α', Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος | 08/06/2021 – 08/06/2024 |
| Αριστοτέλης Καρυτινός | Αντιπρόεδρος Β' & Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος) | 08/06/2021 – 08/06/2024 |
| Θηρεσία Μεσσάρη | Εκτελεστικό Μέλος | 08/06/2021 – 08/06/2024 |
| Αθανάσιος Καραγιάννης | Εκτελεστικό Μέλος | 08/06/2021 – 08/06/2024 |
| Ιωάννης Κυριακόπουλος | Μη Εκτελεστικό Μέλος | 08/06/2021 – 08/06/2024 |
| Νικόλαος Ιατρού | Μη Εκτελεστικό Μέλος | 08/06/2021 – 08/06/2024 |
| Γεώργιος Κουντούρης | Μη Εκτελεστικό Μέλος | 08/06/2021 – 08/06/2024 |
| Πρόδρομος Βλάμης | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος | 08/06/2021 – 08/06/2024 |
| Γαρυφαλλιά Σπυριούνη | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος | 08/06/2021 – 08/06/2024 |

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

Ακολούθως το Διοικητικό Συμβούλιο την 21.02.2023, αφού έλαβε γνώση της από 20.02.2023 παραίτησης του μη εκτελεστικού μέλους, κ. Ιωάννη Κυριακόπουλου του Πολυζώη, από μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου στις οποίες συμμετείχε, ήτοι της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων και της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, αποφάσισε τη συνέχιση της λειτουργίας του με τα εναπομείναντα μέλη του, ως έχουν εκλεγεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 08.06.2021 χωρίς την αντικατάσταση του ελλείποντος μέλους, σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 4 του Καταστατικού της Εταιρείας. Σε συνέχεια της προαναφερθείσας απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, αυτό, σήμερα, έχει την ακόλουθη σύνθεση:

| Όνοματεπώνυμο | Ιδιότητα στο Διοικητικό Συμβούλιο | Διάρκεια θητείας κάθε Μέλους συμπεριλαμβανομένης της ημερομηνίας λήξης |
|-----------------------------|---|--|
| Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου | Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου (Εκτελεστικό Μέλος) | 08/06/2021 – 08/06/2024 |
| Σπυρίδων Μακριδάκης | Αντιπρόεδρος Α', Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος | 08/06/2021 – 08/06/2024 |
| Αριστοτέλης Καρυτινός | Αντιπρόεδρος Β' & Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος) | 08/06/2021 – 08/06/2024 |
| Θηρεσία Μεσσάρη | Εκτελεστικό Μέλος | 08/06/2021 – 08/06/2024 |
| Αθανάσιος Καραγιάννης | Εκτελεστικό Μέλος | 08/06/2021 – 08/06/2024 |
| Νικόλαος Ιατρού | Μη Εκτελεστικό Μέλος | 08/06/2021 – 08/06/2024 |
| Γεώργιος Κουντούρης | Μη Εκτελεστικό Μέλος | 08/06/2021 – 08/06/2024 |
| Πρόδρομος Βλάμης | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος | 08/06/2021 – 08/06/2024 |
| Γαρυφαλλιά Σπυριούνη | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος | 08/06/2021 – 08/06/2024 |

5.Δ. Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Τα Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι εκείνα τα Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, που κατά τον ορισμό ή την εκλογή τους και καθ' όλη τη διάρκεια της θητείας τους, πληρούν τις Προϋποθέσεις Ανεξαρτησίας, όπως αυτές καθορίζονται στο άρθρο 9 του Νόμου 4706/2020, ως εκάστοτε ισχύει.

Ευθύς αμέσως ακολουθεί πίνακας εντός του οποίου αποτυπώνονται οι αιτιολογήσεις πλήρωσης των Προϋποθέσεων Ανεξαρτησίας από πλευράς των Ανεξαρτήτων Μη Εκτελεστικών Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, ως εξής:

| Όνοματεπώνυμο | Αιτιολόγηση πλήρωσης Προϋποθέσεων Ανεξαρτησίας |
|---------------------|---|
| Σπυρίδων Μακριδάκης | <ol style="list-style-type: none">Δεν κατέχει άμεσα ή έμμεσα ποσοστό δικαιωμάτων ψήφου μεγαλύτερο του μηδέν κόμμα πέντε τοις εκατό (0,5%) του μετοχικού κεφαλαίου της ΕταιρείαςΔεν προκύπτει να διατηρεί οικονομικές, επιχειρηματικές, οικογενειακές ή άλλου είδους σχέσεις εξάρτησης, οι οποίες εκτιμάται ότι θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις αποφάσεις του και την ανεξάρτητη και αντικειμενική κρίση του κατά την άσκηση των καθηκόντων του ως Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.Δεν λαμβάνει οιαδήποτε σημαντική αμοιβή ή παροχή από την Εταιρεία, ή από συνδεδεμένη με αυτήν εταιρεία, δεν συμμετέχει σε σύστημα δικαιωμάτων προαίρεσης για την αγορά μετοχών ή σε οιοδήποτε άλλο σύστημα αμοιβής ή παροχών συνδεδεμένο με την απόδοση,Δεν συντρέχει στο πρόσωπό του κάποια από τις αναφερόμενες στο άρθρο 9 παρ. 2 του Νόμου 4706/2020 περιπτώσεις, σύμφωνα με τις οποίες θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι υφίσταται σχέση εξάρτησης. |
| Πρόδρομος Βλάμης | <ol style="list-style-type: none">Δεν κατέχει άμεσα ή έμμεσα ποσοστό δικαιωμάτων ψήφου μεγαλύτερο του μηδέν κόμμα πέντε τοις εκατό (0,5%) του μετοχικού κεφαλαίου της ΕταιρείαςΔεν προκύπτει να διατηρεί οικονομικές, επιχειρηματικές, οικογενειακές ή άλλου είδους σχέσεις εξάρτησης, οι οποίες εκτιμάται ότι θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις |

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

| | |
|----------------------|---|
| | <p>αποφάσεις του και την ανεξάρτητη και αντικειμενική κρίση του κατά την άσκηση των καθηκόντων του ως Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.</p> <p>3. Δεν λαμβάνει οιαδήποτε σημαντική αμοιβή ή παροχή από την Εταιρεία, ή από συνδεδεμένη με αυτήν εταιρεία, δεν συμμετέχει σε σύστημα δικαιωμάτων προαίρεσης για την αγορά μετοχών ή σε οιοδήποτε άλλο σύστημα αμοιβής ή παροχών συνδεδεμένο με την απόδοση,</p> <p>4. Δεν συντρέχει στο πρόσωπό του κάποια από τις αναφερόμενες στο άρθρο 9 παρ. 2 του Νόμου 4706/2020 περιπτώσεις, σύμφωνα με τις οποίες θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι υφίσταται σχέση εξάρτησης.</p> |
| Γαρυφαλλιά Σπυριούνη | <p>1. Δεν κατέχει άμεσα ή έμμεσα ποσοστό δικαιωμάτων ψήφου μεγαλύτερο του μηδέν κόμμα πέντε τοις εκατό (0,5%) του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας</p> <p>2. Δεν προκύπτει να διατηρεί οικονομικές, επιχειρηματικές, οικογενειακές ή άλλου είδους σχέσεις εξάρτησης, οι οποίες εκτιμάται ότι θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις αποφάσεις του και την ανεξάρτητη και αντικειμενική κρίση του κατά την άσκηση των καθηκόντων του ως Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.</p> <p>3. Δεν λαμβάνει οιαδήποτε σημαντική αμοιβή ή παροχή από την Εταιρεία, ή από συνδεδεμένη με αυτήν εταιρεία, δεν συμμετέχει σε σύστημα δικαιωμάτων προαίρεσης για την αγορά μετοχών ή σε οιοδήποτε άλλο σύστημα αμοιβής ή παροχών συνδεδεμένο με την απόδοση,</p> <p>4. Δεν συντρέχει στο πρόσωπό του κάποια από τις αναφερόμενες στο άρθρο 9 παρ. 2 του Νόμου 4706/2020 περιπτώσεις, σύμφωνα με τις οποίες θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι υφίσταται σχέση εξάρτησης.</p> |

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 9 του ν. 4706/2020, το Διοικητικό Συμβούλιο επανεξέτασε την πλήρωση των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας των ανωτέρω τριών (3) ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του για το οικονομικό έτος 2023 και διαπίστωσε, όπως ακριβώς αναφέρεται ανωτέρω, την πλήρωση των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας της παρ. 1 του άρθρου 9 του ν. 4706/2020 στο πρόσωπο του καθενός από αυτά.

Αναφορικά με τα πεπραγμένα των Ανεξαρτήτων Μη Εκτελεστικών Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται συνοπτικά τα εξής:

- Τα κυριότερα θέματα που απασχόλησαν τα Ανεξάρτητα μη Εκτελεστικά Μέλη καθ' όλη τη διάρκεια της τελευταίας χρήσης αφορούσαν κυρίως στην επίτευξη των επιχειρηματικών στόχων της Εταιρείας, στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις, στη χρηματοδότηση της Εταιρείας και του Ομίλου της, στην έγκριση συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη σύμφωνα με τα οριζόμενα στον ν. 4548/2018, στην κανονιστική συμμόρφωση της Εταιρείας, στο ESG, στην εταιρική διακυβέρνηση και στην επισκόπηση των αμοιβών και αποζημιώσεων που έλαβαν τα εκτελεστικά μέλη ΔΣ.
- Τα Ανεξάρτητα μη Εκτελεστικά Μέλη :
 - Συμμετείχαν στις συνεδριάσεις του Δ.Σ. της Εταιρείας και διαβουλευτήκαν με την εκτελεστική Διοίκηση της Εταιρείας αναφορικά με τα ανωτέρω θέματα, λαμβάνοντας την απαραίτητη ενημέρωση και πληροφοριακό υλικό, επόπτευαν τη δράση των εκτελεστικών μελών του Δ.Σ. και αντιμετώπισαν όλα τα θέματα συζήτησης με την προσήκουσα επιμέλεια,
 - Συμμετείχαν στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου, επισκόπησαν τις εκάστοτε χρηματοοικονομικές καταστάσεις και τις καταστάσεις επενδύσεων πριν την υποβολή τους προς έγκριση στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, ενημερώθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές για την πορεία της αγοράς και για τις εκτιμήσεις του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και ενημερώθηκαν από τους τακτικούς ελεγκτές, την Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης, αλλά και τον Εσωτερικό Ελεγκτή της Εταιρείας όποτε αυτό απαιτείτο.
 - Συμμετείχαν στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων και επισκόπησαν την Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας, την ετήσια έκθεση αποδοχών και ενέκριναν αρμοδίως τις αμοιβές αναγνώρισης της συνεισφοράς των εκτελεστικών μελών του ΔΣ στα αποτελέσματα και στην πορεία των εργασιών της Εταιρείας.

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

5.Ε. Βιογραφικά σημειώματα Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και Ανωτάτων Διευθυντικών Στελεχών

Σημειώνεται ότι οι κ.κ. Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου, Αριστοτέλης Καρυτινός, Θηρεσία Μεσσάρη και Αθανάσιος Καραγιάννης, πέραν από Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, συνιστούν και τα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη της Εταιρείας, ως αυτά καθορίζονται επί τη βάση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (Δ.Λ.Π.) 24.

Ευθύς αμέσως παρατίθενται τα αναλυτικά βιογραφικά σημειώματα των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου:

Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου

Ο κος Παπαχριστοφόρου είναι ο Εκτελεστικός Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρείας. Είναι επίσης ο ιδρυτής και Διευθύνων Σύμβουλος της Invel Real Estate Management, μιας εταιρείας ιδιωτικών κεφαλαίων στον χώρο του real estate που ιδρύθηκε το 2013 με το όραμα να δραστηριοποιηθεί σε επενδυτικές ευκαιρίες στη Νότια Ευρώπη. Η μεγαλύτερη και πιο αξιοσημείωτη επένδυση της Invel είναι η απόκτηση της PRODEA Investments από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος το 2013. Πριν από την Invel, ο κος Παπαχριστοφόρου κατείχε τη θέση του Managing Director and Global Head της Deutsche Bank RREEF Opportunistic Investments. Διαθέτει μακρόχρονη εμπειρία σε διεθνείς επενδύσεις στον χώρο του real estate κατά τη διάρκεια της οποίας έχει ολοκληρώσει και δομήσει συναλλαγές το σύνολο της αξίας των οποίων ξεπερνά τα €20 δις. Ο κος Παπαχριστοφόρου κατέχει πτυχίο στα Οικονομικά από το London School of Economics και Μεταπτυχιακό σε International Economics and Management από την Σχολή Διοίκησης της SDA Bocconi του Μιλάνο.

Αριστοτέλης Καρυτινός

Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας, διαθέτει μακρόχρονη εμπειρία σε επενδυτικές και τραπεζικές δραστηριότητες καθώς κατείχε διευθυντικές θέσεις στον ιδιωτικό και ευρύτερο δημόσιο τομέα. Πριν από τη σημερινή του θέση ήταν για 6 χρόνια Γενικός Διευθυντής Ακίνητης Περιουσίας του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος. Προηγουμένως κατείχε ανώτερες θέσεις στον Όμιλο Eurobank όπου διετέλεσε Επικεφαλής του Real Estate του Ομίλου, Διευθυντής Στεγαστικής Πίστης και Διευθύνων Σύμβουλος της Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ (αργότερα γνωστή ως Grivalia ΑΕΕΑΠ). Κατά τη διάρκεια της θητείας του στην τελευταία πραγματοποιήθηκε με επιτυχία η εισαγωγή των μετοχών της εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών το 2006 καθώς και η αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου το 2007, συγκεντρώνοντας συνολικά περίπου €450 εκ.. Το 2010 ηγήθηκε της ομάδας ίδρυσης της «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΕΕΑΠ» η οποία αργότερα μετεξελίχθηκε στη σημερινή PRODEA. Ο Δρ. Καρυτινός είναι κάτοχος διδακτορικού διπλώματος από το Πανεπιστήμιο του Warwick, UK και είναι μέλος του RICS.

Θηρεσία Μεσσάρη

Κατέχει τη θέση του Γενικού Διευθυντή Οικονομικών και Εργασιών και είναι εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας PRODEA Investments. Η εμπειρία της στον χώρο του real estate ξεπερνά τα είκοσι πέντε έτη καθώς προηγουμένως κατείχε υψηλόβαθμες θέσεις στο χώρο του real estate στους ομίλους της Εθνικής Τράπεζας και της Eurobank, έχοντας ενεργό ρόλο στην ίδρυση και εισαγωγή στο Χρηματιστήριο Αθηνών της Grivalia Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. στην οποία κατείχε τη θέση του Επικεφαλής Finance, Control & Operations. Το 2010 συμμετείχε στην ομάδα ίδρυσης της ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΕΕΑΠ, η οποία αργότερα μετεξελίχθηκε στη σημερινή PRODEA. Είναι απόφοιτος του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (BSc in Informatics με εξειδίκευση στην ανάλυση, σχεδιασμό και διαχείριση πληροφοριακών συστημάτων) με συμπληρωματικές σπουδές στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Αθανάσιος Καραγιάννης

Επικεφαλής Επενδύσεων και Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας από τον Ιούνιο του 2020. Είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επιτροπής Επενδύσεων και διαθέτει μακρόχρονη εμπειρία σε επενδυτικές δραστηριότητες και στην αγορά των ακινήτων. Πριν την έλευσή του στην Εταιρεία, ήταν στέλεχος για έξι χρόνια στην εταιρεία Invel Real Estate, στην οποία εντάχθηκε το 2014. Προηγουμένως, υπήρξε στέλεχος της Deutsche Bank Asset Management στο Λονδίνο για περισσότερα από 6 χρόνια, ενώ ξεκίνησε την καριέρα του ασχολούμενος με τον ξενοδοχειακό και τον ασφαλιστικό κλάδο. Είναι κάτοχος πτυχίου Οικονομικών Επιστημών από το Πανεπιστήμιο Αθηνών, κάτοχος πτυχίου MBA από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών και μεταπτυχιακού τίτλου (M.Sc.) στην εταιρική στρατηγική ακινήτων από το Cass Business School.

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

Νικόλαος Ιατρού

Μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας που διαθέτει μακρόχρονη εμπειρία (25 ετών) σε θέματα Capital Markets. Συνίδρυσε την Ελληνική Χρηματιστηριακή Α.Ε. και διετέλεσε Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος της για 11 χρόνια, (Corporate Finance, Asset Management και Research). Κατείχε τις θέσεις του Προέδρου & Διευθύνοντος Συμβούλου του Διοικητικού Συμβουλίου της Marfin Hellenic Securities και του μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου και της Εκτελεστικής Επιτροπής της Marfin Bank, καθώς και άλλες διευθυντικές θέσεις στον Όμιλο της Marfin, στην Ελλάδα και στην Κύπρο. Από το 2008 και μετά, δραστηριοποιείται στο Corporate Dept. Restructuring, στο Corporate Advisory καθώς και στο Wealth Management. Είναι Πρόεδρος & Δ/ων Σύμβουλος της SILK CAPITAL PARTNERS Α.Ε.Π.Ε.Υ., η οποία δραστηριοποιείται στους παραπάνω τομείς. Είναι ανεξάρτητο μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της ΟΠΑΠ ΑΕ, μέλος της Ολομελείας της Ελληνικής Ολυμπιακής Επιτροπής, καθώς και Πρόεδρος της Επιτροπής Marketing και ισόβιο μέλος της Φιλίππου Ενότητας της Ελλάδος. Είναι κάτοχος πτυχίου Business Administration.

Γεώργιος Κουντούρης

Έχει μακρόχρονη εμπειρία στη διοίκηση επιχειρήσεων και στον τομέα επενδύσεων σε ακίνητα, έχοντας διατελέσει μέλος διοικητικών συμβουλίων και επενδυτικών επιτροπών διαφόρων εταιρειών. Επίσης υπήρξε Διευθύνων Σύμβουλος και Επικεφαλής στην Ευρώπη στην DLJ Real Estate Capital Partners της Credit Suisse, Managing Director and συνεπικεφαλής του Real Estate Private Equity Group της Deutsche Bank, Assistant Director και συνιδρυτής του Real Estate Finance Group στη Lazard Brothers & Co Ltd. και Αντιπρόεδρος της Salomon Brothers. Είναι κάτοχος πτυχίου Πολιτικού Μηχανικού από το Πολυτεχνείο Αθηνών, πτυχίου διοίκησης επιχειρήσεων (MBA) από το Harvard και διδακτορικού (Ph.D.) Πολιτικού Μηχανικού από το MIT.

Δρ. Σπυρίδων Μακριδάκης

Είναι καθηγητής στο Πανεπιστήμιο Λευκωσίας και διευθυντής του Ινστιτούτου για το Μέλλον (IFF) και ιδρυτής και διευθυντής του Κέντρου Ανοικτών Προβλέψεων Μακριδάκης (MOFC). Επιπλέον, είναι ομότιμος καθηγητής στο INSEAD, καθώς και στο Πανεπιστήμιο Πειραιά. Διετέλεσε Πρόεδρος του διοικητικού συμβουλίου της Lamda Development SA από το 2000 έως το 2004 και μέλος του διοικητικού συμβουλίου της Grivalia Properties REIC από το 2005 έως το 2009. Ήταν ο ιδρυτής και αρχισυντάκτης των περιοδικών Journal of Forecasting και International Journal of Forecasting. Έχει συντάξει και έχει συγγράψει είκοσι επτά βιβλία και περισσότερα από 360 άρθρα. Οι ετεροαναφορές (citations) στο Google Scholar ανέρχονται στις 35,000 και είναι ο ιδρυτής των Μακριδάκης παγκοσμίων διαγωνισμών προβλέψεων. Ο Δρ. Μακριδάκης είναι κάτοχος πτυχίου Bachelor (BBA) στη Διοίκηση Επιχειρήσεων από το Πανεπιστήμιο Πειραιώς και MBA και διδακτορικό (Ph.D.) από το Πανεπιστήμιο της Νέας Υόρκης.

Δρ. Πρόδρομος Βλάμης

Είναι Αν. Καθηγητής «Χρηματοοικονομικής Ανάλυσης και Οικονομικών της Αγοράς Ακινήτων», στο Τμήμα Οικονομικής Επιστήμης, Σχολή Οικονομικών, Επιχειρηματικών και Διεθνών Σπουδών του Πανεπιστημίου Πειραιώς με εικοσαετή ερευνητική/διδασκτική και επαγγελματική προϋπηρεσία σε θέματα Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας σε Πανεπιστήμια της Ελλάδας και του εξωτερικού. Επίσης, έχει εργαστεί ως ερευνητικός εταίρος στο Graduate School of Design, Πανεπιστήμιο Harvard, ΗΠΑ (κάτοχος του Harold A. Pollman Fellowship in Real Estate and Urban Development), ανώτερος ερευνητικός εταίρος (κάτοχος του The Ministries of Economy & Finance Senior Research Fellowship) στο Ελληνικό Παρατηρητήριο, London School of Economics & Political Science στο Ηνωμένο Βασίλειο και διορίστηκε Λέκτορας Χρηματοοικονομικής στο Department of Land Economy στο Πανεπιστήμιο Cambridge. Είναι πτυχιούχος του Τμήματος Διεθνών & Ευρωπαϊκών Οικονομικών Σπουδών του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών, έχει μεταπτυχιακό τίτλο M.Sc. στα Οικονομικά (Πανεπιστήμιο York), μεταπτυχιακό τίτλο M.Phil. στα Οικονομικά της Αγοράς Ακινήτων (Emmanuel College - Πανεπιστήμιο Cambridge) και Διδακτορικό (Ph.D.) στη Χρηματοοικονομική Ανάλυση Αγοράς Ακινήτων (Emmanuel College - Πανεπιστήμιο Cambridge).

Γαρυφαλλιά (Λίτσα) Σπυριούνη

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

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

5.ΣΤ.Ι. Συνεδριάσεις Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει εγκύρως, πλην της έδρας της Εταιρείας, και στους εξής τόπους:

- στην ημεδαπή: στους δήμους του νομού Αττικής και του νομού Θεσσαλονίκης,
- στην αλλοδαπή: στο Λονδίνο του Ηνωμένου Βασιλείου, στη Ρώμη της Ιταλίας και στο Μιλάνο της Ιταλίας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συνεδριάζει με τηλεδιάσκεψη ή κλήση συνδιάσκεψης ή με άλλα μέσα επικοινωνίας τα οποία επιτρέπουν σε όλα τα πρόσωπα που λαμβάνουν μέρος στη συνεδρίαση να ακούν το ένα το άλλο, και σύμφωνα με όσα ορίζονται από την οικεία νομοθεσία.

Εντός της Εταιρικής Χρήσης 2023, πραγματοποιήθηκαν συνολικά είκοσι πέντε (25) συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου. Στον κατωτέρω πίνακα παρουσιάζεται η συμμετοχή των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις εν λόγω συνεδριάσεις ως εξής:

| Όνοματεπώνυμο | Αριθμός συνεδριάσεων που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της θητείας τους (εντός χρήσης 2023) | Αριθμός συνεδριάσεων που συμμετείχε | Ποσοστό παρουσίας | Αριθμός συνεδριάσεων που εκπροσωπήθηκε | Σχόλια |
|-----------------------------|--|-------------------------------------|-------------------|--|------------------------------|
| Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου | 25 | 24 | 96% | 1 | - |
| Σπυρίδων Μακριδάκης | 25 | 25 | 100% | 0 | - |
| Αριστοτέλης Καρυτινός | 25 | 25 | 100% | 0 | - |
| Θηρεσία Μεσσάρη | 25 | 25 | 100% | 0 | - |
| Αθανάσιος Καραγιάννης | 25 | 25 | 100% | 0 | - |
| Ιωάννης Κυριακόπουλος | 1 | 1 | 100% | 0 | Μέλος έως και την 20.02.2023 |
| Νικόλαος Ιατρού | 25 | 23 | 92% | 2 | - |
| Γεώργιος Κουντούρης | 25 | 24 | 96% | 1 | - |
| Πρόδρομος Βλάμης | 25 | 25 | 100% | 0 | - |
| Γαρυφαλλιά Σπυριούνη | 25 | 25 | 100% | 0 | - |

5.ΣΤ.ΙΙ. Πεπραγμένα του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την Εταιρική Χρήση 2023

Κατά τη διάρκεια της Εταιρικής Χρήσης 2023, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανέλαβε μια σειρά σημαντικών δράσεων, αποφάσεων και πρωτοβουλιών που είχαν αποφασιστική επίδραση στην πορεία και την εξέλιξη της Εταιρείας.

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

Ακολουθεί συνοπτική ανασκόπηση των πεπραγμένων του Διοικητικού Συμβουλίου, αναδεικνύοντας τις κύριες στρατηγικές και διαχειριστικές αποφάσεις και τις καινοτόμες πολιτικές που υιοθετήθηκαν. Πρόκειται για αναδρομή που στοχεύει να παράσχει μια διαφανή και ολοκληρωμένη εικόνα της δράσης του Διοικητικού Συμβουλίου, ενώ, παράλληλα, αναδεικνύει τη συμβολή του στην εταιρική ανάπτυξη και στην ενίσχυση της κουλτούρας Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Σε αυτό το πλαίσιο, το Διοικητικό Συμβούλιο, , μεταξύ άλλων, προέβη:

- στην έγκριση της Κατάστασης Επενδύσεων,
- στη συζήτηση επί της αξιολόγησης της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου («ΣΕΕ»),
- στην αξιολόγηση των πεπραγμένων της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων για την Εταιρική Χρήση 2022,
- στην εξέταση του ετησίου πλάνου δράσης της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων για την Εταιρική Χρήση 2023,
- στην αξιολόγηση των πεπραγμένων της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης για την Εταιρική Χρήση 2022,
- στην εξέταση του ετησίου πλάνου δράσης της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης για την Εταιρική Χρήση 2023,
- στη διαπίστωση της ανεξαρτησίας των Ανεξαρτήτων Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου,
- στην έγκριση της Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022,
- στην πρόταση προς τη Γενική Συνέλευση των μετόχων για τη διανομή κερδών χρήσης 2022,
- στην εκλογή Ελεγκτικής Εταιρείας Ορκωτών Ελεγκτών για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρικής χρήσης από 01.01.2023 έως 31.12.2023,
- στον ορισμό ανεξαρτήτων εκτιμητών για τη χρήση 2023 σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 22 του ν. 2778/1999,
- στην έγκριση των αμοιβών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας για την εταιρική χρήση 2022,
- στην έγκριση Έκθεσης Αποδοχών των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου έτους 2022,
- στη σύγκληση Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας,
- στην τροποποίηση του Κανονισμού Λειτουργίας της Επενδυτικής Επιτροπής,
- στον διορισμό νέου μέλους στην Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρείας,
- στη συζήτηση για την αναφορά Δραστηριότητας Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου για την περίοδο 01.01.2023 – 31.03.2023,
- στην έγκριση της Κατάστασης Επενδύσεων της 30.06.2023,
- στην έγκριση των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων,
- στη σύνταξη Εξαμηνιαίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας επί των Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων,
- στην αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών αυτού,
- στην αυτό - αξιολόγηση κινδύνων και ελεγκτικών μηχανισμών,
- στον διορισμό υποψηφίου Επικεφαλής Διαχείρισης Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνου,
- στην έγκριση της Πολιτικής και της Διαδικασίας Υποβολής και Διαχείρισης Αναφορών της Εταιρείας Prodea Investments και του Ομίλου της (Group Whistleblowing Policy & Procedure).

5.Z. Καταλληλότητα των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

5.Z.I. Πολιτική Καταλληλότητας των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Η Εταιρεία εφαρμόζει Πολιτική Καταλληλότητας των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Νόμου 4706/2020 και τις Κατευθυντήριες Γραμμές της Εγκυκλίου υπ' αριθμ. 60 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η ισχύουσα Πολιτική Καταλληλότητας εγκρίθηκε με την από 08/06/2021 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας, οπότε και ετέθη σε ισχύ.

Η εν λόγω Πολιτική είναι ανηρτημένη στον [Επίσημο Ιστοχώρο της Εταιρείας](#).

Στο πεδίο εφαρμογής της Πολιτικής Καταλληλότητας εμπίπτουν τα Εκτελεστικά και Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων και των Ανεξαρτήτων Μη Εκτελεστικών Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και τα αναπληρωματικά Μέλη κατ' άρθρον 81 του Νόμου 4548/2018.

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

Σκοπός της Πολιτικής Καταλληλότητας είναι η διασφάλιση της ποιοτικής στελέχωσης, αποτελεσματικής λειτουργίας και εκπλήρωσης του ρόλου του Διοικητικού Συμβουλίου με βάση τη γενικότερη στρατηγική και τις μεσομακροπρόθεσμες επιχειρηματικές επιδιώξεις της Εταιρείας με στόχο την προαγωγή του εταιρικού συμφέροντος.

Η ισχύουσα Πολιτική Καταλληλότητας είναι: α) εναρμονισμένη με τα όσα προβλέπονται στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας και στον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, που υιοθετεί και εφαρμόζει η Εταιρεία β) σύμφωνη με τις Κατευθυντήριες Γραμμές της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και την εταιρική κουλτούρα γ) σαφής και επαρκώς τεκμηριωμένη. Η Πολιτική Καταλληλότητας διέπεται από την αρχή της διαφάνειας και της αναλογικότητας, ενώ παράλληλα προάγει την πολυμορφία, την αξιοκρατία και την αποτελεσματικότητα, τόσο κατά την επιλογή των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, όσο και κατά τη διάρκεια της θητείας τους. Κατά την κατάρτιση της Πολιτικής Καταλληλότητας ελήφθησαν υπόψη, μεταξύ άλλων, το μέγεθος, η εσωτερική οργάνωση, η διάθεση ανάληψης κινδύνου, η φύση, η κλίμακα και η πολυπλοκότητα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, καθώς και κάθε άλλο στοιχείο ειδικό ως προς την Εταιρεία. Η Πολιτική Καταλληλότητας λαμβάνει υπόψη την ειδικότερη περιγραφή των αρμοδιοτήτων κάθε Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, την τυχόν συμμετοχή του σε Επιτροπές, τη φύση των καθηκόντων του (ήτοι εάν πρόκειται για Εκτελεστικό ή για Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου), τον χαρακτηρισμό του ως Ανεξαρτήτου Μη Εκτελεστικού Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και ειδικότερα χαρακτηριστικά, που συνδέονται με τη φύση της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων εισηγείται στο Διοικητικό Συμβούλιο τη στελέχωσή του με πρόσωπα ήθους και φήμης, που διαθέτουν αφενός μεν την εμπειρία που απαιτείται με βάση τα καθήκοντα και το ρόλο που αναλαμβάνουν, αφετέρου δε ικανό χρόνο για την άσκηση των καθηκόντων τους.

Κατά τον διορισμό των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, με τη συνδρομή του Γραμματέα του Διοικητικού Συμβουλίου, λαμβάνει την έγγραφη επιβεβαίωση των Μελών, ότι αποδέχονται συνολικά τις πολιτικές, διαδικασίες και κανονισμούς της Εταιρείας και δεσμεύονται από αυτούς. Σε αυτό το πλαίσιο, με την επιλογή κατάλληλων μεθοδολογικών εργαλείων διασφαλίζεται ότι τα υποψήφια Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου γνωρίζουν, μεταξύ άλλων, πριν από την ανάληψη της θέσης, αλλά και κατά τη διάρκεια της θητείας τους, την εταιρική κουλτούρα, τις αξίες και τη γενική στρατηγική της Εταιρείας.

Περαιτέρω, τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ενημερώνονται αναφορικά με τις επιχειρηματικές εξελίξεις και τους σημαντικότερους κινδύνους, στους οποίους είναι εκτεθειμένη η Εταιρεία, καθώς και για τυχόν αλλαγές στη νομοθεσία και το περιβάλλον της αγοράς, στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Για τον σκοπό αυτό, διατηρούν τακτική επαφή με το στελεχιακό δυναμικό της Εταιρείας, μέσω παρουσιάσεων από τους επικεφαλής των Διευθύνσεων και των Υπηρεσιών αυτής.

Η καταλληλότητα των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου εξετάζεται, είτε περιοδικά είτε κατά περίπτωση, στα πλαίσια της λειτουργίας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης και σύμφωνα με τα ειδικότερα ισχύοντα. Σε κάθε περίπτωση, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων παρακολουθεί σε διαρκή βάση την καταλληλότητα των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, ιδίως για να εντοπίζει υπό το πρίσμα οιοδήποτε σχετικού νέου γεγονότος, περιπτώσεις στις οποίες κρίνεται απαραίτητη η επαναξιολόγηση της καταλληλότητάς τους.

5.Z.II. Πρακτικές και Κριτήρια Πολυμορφίας (Diversity)

Η Εταιρεία δεσμεύεται να τηρεί και να διασφαλίζει την πολυμορφία και ισότητα στις ευκαιρίες για όλα τα Μέλη και υποψήφια Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, για τα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη αλλά και για όλους τους εργαζόμενους και τους υποψηφίους, σε όλα τα επίπεδα της ιεραρχίας ανεξάρτητα από τη φυλή, το χρώμα, τη θρησκεία, την καταγωγή, το φύλο, τον σεξουαλικό προσανατολισμό, την ηλικία, την αναπηρία, την οικογενειακή κατάσταση, ή οιοδήποτε άλλο χαρακτηριστικό προστατεύεται από το νόμο και απαγορεύει ρητά κάθε διάκριση ή παρενόχληση με βάση αυτούς τους παράγοντες.

Όλες οι αποφάσεις που αφορούν την πρόσληψη, την προαγωγή, την κατάρτιση, την αξιολόγηση της απόδοσης, τις αμοιβές και παροχές, τα πειθαρχικά παραπτώματα και τις απολύσεις είναι απαλλαγμένα από όποια παράνομη διάκριση. Χαρακτηριστικό είναι ότι δεν έχουν παρουσιαστεί περιστατικά διάκρισης στον χώρο εργασίας της Εταιρείας, καθώς και ότι υπάρχει ικανοποιητική ισορροπία μεταξύ των φύλων στο ανθρώπινο δυναμικό της.

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

Η εποικοδομητική αξιοποίηση της διαφορετικότητας και ποικιλομορφίας, ο σεβασμός και η απόδοση αξίας στις ατομικές διαφορές και η δημιουργία ενός δίκαιου και αξιοκρατικού περιβάλλοντος εργασίας για όλους ανεξαιρέτως τους εργαζόμενους αποτελεί για την Εταιρεία βασικό στοιχείο για την επίτευξη των στρατηγικών της στόχων και την ανάπτυξή της. Ακολουθώντας την αρχή πολυμορφίας, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας διαθέτει συλλογικά τις γνώσεις, τις δεξιότητες και την εμπειρία που απαιτούνται για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του. Παράλληλα, υπάρχει πολυμορφία ως προς την ηλικία και επαρκής εκπροσώπηση ανά φύλο, σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 4706/2020 (25% του συνόλου των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου με στρογγυλοποίηση κατά τον υπολογισμό, στον προηγούμενο ακέραιο).

Η παρούσα σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου δίνει το πλεονέκτημα ποικιλίας απόψεων, προβληματισμών, ερωτημάτων και εμπειριών που συμβάλουν στη λήψη ορθών αποφάσεων.

5.Z.III. Αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου

Σε συμμόρφωση με τις διατάξεις του Νόμου 4706/2020 και του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, η Εταιρεία έχει καταρτίσει και εφαρμόζει Πολιτική και Διαδικασία Αξιολόγησης των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του.

Η Πολιτική εγκρίθηκε με την από 05.12.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων και ετέθη σε ισχύ.

Η Πολιτική και Διαδικασία θέτει το πλαίσιο για τη διενέργεια της αξιολόγησης της συνολικής απόδοσης του Διοικητικού Συμβουλίου, των Επιτροπών του, όπως και του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου, των Προέδρων των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου και του Εταιρικού Γραμματέα σε ατομική βάση. Στόχος της Πολιτικής και Διαδικασίας αξιολόγησης είναι να αναγνωριστούν οι ενέργειες στις οποίες δύναται το Διοικητικό Συμβούλιο να προβεί, ώστε να αναπτύξει περαιτέρω γνώσεις, δεξιότητες και ικανότητες, προσδίδοντας μεγαλύτερη αξία στην Εταιρεία. Επιπρόσθετα, μέσω της αξιολόγησης της αποτελεσματικότητας των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου, εκτιμάται και αξιολογείται η συνδρομή των Επιτροπών του στην εποικοδομητική εκπλήρωση της αποστολής του. Οι διαδικασίες αξιολόγησης και η συχνότητα με την οποία εφαρμόζονται στοχεύουν στον έγκαιρο εντοπισμό σημείων τα οποία ενδεχομένως χρήζουν βελτίωσης, στην κατάλληλη ενημέρωση και τη δρομολόγηση ενεργειών έτσι ώστε να διασφαλίζεται η αποτελεσματική λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του, καθώς και στην παρακολούθηση της κατάλληλης υλοποίησης αυτών.

Στη διαδικασία αυτή προΐσταται ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου σε συνεργασία με την Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο και οι Επιτροπές του αξιολογούνται ετησίως ως σώμα με βάση τα κριτήρια συλλογικής καταλληλότητας, αλλά και της αποτελεσματικής εκπλήρωσης των καθηκόντων τους.

Μεταξύ άλλων, αξιολογείται η απόδοση του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του κυρίως όσον αφορά :

- στη χάραξη στρατηγικής κατεύθυνσης και στη διαχείριση κινδύνων,
- στην επαρκή κατανόηση των τομέων για τους οποίους τα μέλη είναι συλλογικά υπεύθυνα και
- στην ύπαρξη των απαραίτητων δεξιοτήτων των μελών για να ασκούν την πραγματική διαχείριση και επίβλεψη της Εταιρείας, μεταξύ άλλων και όσον αφορά:
 - την επιχειρηματική δραστηριότητα και τους βασικούς κινδύνους που συνδέονται με αυτή,
 - τον στρατηγικό σχεδιασμό,
 - τις χρηματοοικονομικές αναφορές,
 - την 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.

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

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου επίσης αξιολογείται από όλα τα υπόλοιπα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Η αξιολόγηση του Προέδρου αφορά στην εξέταση της κατάλληλης εκπλήρωσης του ρόλου και των καθηκόντων του, όπως αυτά ορίζονται στο Καταστατικό και στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας (πχ. κατεύθυνση εργασιών Διοικητικού Συμβουλίου, διευκόλυνση αποτελεσματικής συμβολής μελών στις εργασίες του Δ.Σ. κ.λπ.), λαμβάνοντας υπόψιν επιπρόσθετα κριτήρια που αφορούν τις γνώσεις, τις ειδικές δεξιότητες και ικανότητες που χρειάζονται για την αποτελεσματική εκτέλεση των καθηκόντων αυτού. Ενδεικτικά, η αξιολόγηση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου καλύπτει τομείς όπως οι ηγετικές του ικανότητες, το κύρος του και οι σχέσεις του με τα υπόλοιπα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, η αποτελεσματική διεξαγωγή των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και λοιπά θέματα που άπτονται των αρμοδιοτήτων του.

Η αξιολόγηση της συνολικής απόδοσης πραγματοποιείται με τη χρήση ερωτηματολογίων τα οποία συμπληρώνουν όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Εξαιρέση αποτελεί η συμπλήρωση των ερωτηματολογίων που αφορούν ξεχωριστά την απόδοση κάθε Επιτροπής του Διοικητικού Συμβουλίου, τα οποία συμπληρώνονται μόνο από τα μέλη που απαρτίζουν καθεμία από τις Επιτροπές.

Με την ολοκλήρωση της διαδικασίας συλλογής και επεξεργασίας των στοιχείων της αξιολόγησης, καταρτίζεται συνοπτική αναφορά, η οποία περιλαμβάνει τα αποτελέσματα που προκύπτουν από την αυτοαξιολόγηση της συνολικής απόδοσης του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του. Η αναφορά αυτή υποβάλλεται προς συζήτηση στο Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο κατόπιν ενημέρωσης από την Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων για τα αποτελέσματα της αξιολόγησης, αποφασίζει σχετικά με τυχόν περαιτέρω ενέργειες που κρίνεται σκόπιμο να δρομολογηθούν, προκειμένου να αντιμετωπιστούν πιθανές διαπιστωμένες αδυναμίες με βάση τις οποίες καταρτίζεται σχετικό πλάνο ενεργειών. Σε περίπτωση που αποφασισθούν συγκεκριμένες ενέργειες σε συνέχεια της αξιολόγησης, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων μεριμνά και παρακολουθεί την κατάλληλη υλοποίησή τους.

Η Εταιρεία δύναται να αναθέτει την διαδικασία αξιολόγησης σε εξωτερικό σύμβουλο (τουλάχιστον ανά τριετία), ο οποίος μπορεί να συμμετέχει σε συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του στο πλαίσιο του έργου της εξωτερικής αξιολόγησης.

Η Εταιρεία, σε συνέχεια εισήγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, ανέθεσε σε εξωτερικό σύμβουλο το συντονισμό και την υποστήριξη της διαδικασίας συλλογικής αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τα ανωτέρω ειδικότερα αναφερόμενα για την χρήση 2023. Η εν λόγω διαδικασία αξιολόγησης ολοκληρώθηκε εντός της χρήσης 2023 και από την επισκόπηση των αποτελεσμάτων της προέκυψε ότι τα Μέλη του Δ.Σ. διαθέτουν *θετική* άποψη για την αποτελεσματική λειτουργία και απόδοση του Δ.Σ., των Επιτροπών του, τους Προέδρους αυτών και τον Εταιρικό Γραμματέα. Σε συνεδριάσεις της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων και του Διοικητικού Συμβουλίου συζητήθηκαν διεξοδικά τόσο τα αναλυτικά αποτελέσματα της ως άνω αξιολόγησης, όσο και συγκεκριμένες προτάσεις για την περαιτέρω βελτίωση της απόδοσης του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του.

5.2.IV. Εξωτερικές επαγγελματικές δεσμεύσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Σύμφωνα με την ισχύουσα Πολιτική Καταλληλότητας των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, όλα τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου αφιερώνουν τον απαραίτητο χρόνο και τις απαιτούμενες δυνάμεις, ώστε να επιτυγχάνεται η ικανοποιητική ανταπόκρισή τους στις ανάγκες του Διοικητικού Συμβουλίου και η αποτελεσματική εκτέλεση των καθηκόντων τους.

Για τον προσδιορισμό της επάρκειας του χρόνου, λαμβάνονται υπόψιν η ιδιότητα και οι αρμοδιότητες, που έχουν ανατεθεί στο Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, ο αριθμός των θέσεων του ως μέλος σε Διοικητικά Συμβούλια άλλων εταιρειών και λοιπές ιδιότητες, που κατέχει το εν λόγω Μέλος ταυτόχρονα, καθώς και άλλες επαγγελματικές ή προσωπικές δεσμεύσεις και συνθήκες.

Το κάθε υποψήφιο Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ενημερώνεται για τον αναμενόμενο χρόνο, που απαιτείται να αφιερώνει στα καθήκοντά του και στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και τυχόν άλλων Επιτροπών, στις οποίες συμμετέχει ως μέλος.

Στον κατωτέρω πίνακα αποτυπώνονται οι εξωτερικές επαγγελματικές δεσμεύσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 2023, ως εξής:

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

| Όνοματεπώνυμο | Επωνυμία Νομικού Προσώπου | Ιδιότητα | Εταίρος / Μέτοχος |
|-----------------------------|---|---|-------------------|
| Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου | Invel Real Estate Management (Cyprus) Ltd Invel Real Estate Management Ltd Invel Real Estate Partners Two Limited Invel Real Estate Management (Italy) Srl Invel Lennon Investment Ltd MHV Mediterranean Hospital Venture Plc ¹ Aphrodite Hills Resorts Limited Anchorline Holdings Limited Invel RE Holdings (Cyprus) Limited | Director | OXI |
| | Invel Real Estate Carry Two LLP Invel Real Estate Carry Three LLP Invel Real Estate Carry Four LLP | LLP Designated Member | OXI |
| Σπυρίδων Μακριδάκης | N/A | N/A | N/A |
| Αριστοτέλης Καρυτινός | Ένωση Θεσμικών Επενδυτών | Β' Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου | |
| | PROINDEX ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΕΙΚΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ | ΠΡΟΕΔΡΟΣ | OXI |
| | MHV Mediterranean Hospitality Venture Plc ² . | Director | OXI |
| | Επενδυτική Χανίων Α.Ε ³ . | Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου | OXI |
| | Piraeus Tower Α.Ε ⁴ . | Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου | OXI |
| Θηρεσία Μεσσάρη | N/A | N/A | N/A |
| Αθανάσιος Καραγιάννης | Invel Greece ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ | Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος | OXI |
| | ΑΝΘΟΣ PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ | Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος | OXI |
| | MHV Mediterranean Hospitality Venture Plc ⁵ | Director | OXI |

¹ Η εταιρεία αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία της Prodea Investments

² Η εταιρεία αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία της Prodea Investments

³ Η εταιρεία αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία της Prodea Investments

⁴ Η εταιρεία αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία της Prodea Investments

⁵ Η εταιρεία αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία της Prodea Investments

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

| | | | |
|----------------------|--|---|--------------|
| Νικόλαος Ιατρού | SILK CAPITAL PARTNERS A.E. | Διευθύνων Σύμβουλος | NAI (90.20%) |
| | Ελληνική Ολυμπιακή Επιτροπή | Μέλος της ολομέλειας και Πρόεδρος Επιτροπής Marketing | OXI |
| | TORA EWALLET | Ανεξάρτητο Μέλος ΔΣ | OXI |
| Γεώργιος Κουντούρης | Eudora Fund 2 | Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής | OXI |
| | Assets & Technologies Limited | Director | NAI (100%) |
| | 55/57 Cadogan Square Freehold Ltd | Director | NAI (28%) |
| | Invel Real Estate Management (Jersey) Limited | Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου | OXI |
| Πρόδρομος Βλάμης | Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών (ΚΕΠΕ) | Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου | OXI |
| | Ταμείο Μηχανικών Εργοληπτών Δημοσίων Έργων (Τ.Μ.Ε.Δ.Ε.) | Τακτικό Μέλος, Επιτροπή Διαχείρισης Κινδύνων | OXI |
| Γαρυφαλλιά Σπυριούνη | Coca-Cola HBC Holdings BV ¹ | Director | OXI |
| | CC Beverages Holdings II BV ² | Director | OXI |
| | Coca-Cola HBC Finance BV ³ | Director | OXI |
| | Coca-Cola HBC Sourcing BV ⁴ | Director | OXI |
| | dCommerce Solutions BV ⁵ | Director | OXI |
| | CCB Management Services ⁶ GmbH | Prokurist | OXI |
| | Coca-Cola Hellenic Bottling Company Bulgaria AD ⁷ | Director | OXI |
| | AS Coca-Cola HBC Eesti ⁸ | Supervisory Board Member | OXI |
| | Coca-Cola HBC Greece SAIC ⁹ | Director/Chair of the Board | OXI |

¹ Εταιρεία του Ομίλου Coca-Cola HBC AG

² Εταιρεία του Ομίλου Coca-Cola HBC AG

³ Εταιρεία του Ομίλου Coca-Cola HBC AG

⁴ Εταιρεία του Ομίλου Coca-Cola HBC AG

⁵ Εταιρεία του Ομίλου Coca-Cola HBC AG

⁶ Εταιρεία του Ομίλου Coca-Cola HBC AG

⁷ Εταιρεία του Ομίλου Coca-Cola HBC AG

⁸ Εταιρεία του Ομίλου Coca-Cola HBC AG

⁹ Εταιρεία του Ομίλου Coca-Cola HBC AG

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

| | | | |
|--|--------------------------------|----------|-----|
| | Brewinvest S.A. ¹ | Director | OXI |
| | CCHBC Ventures BV ² | Director | OXI |

5.Η. Αποδοχές Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

5.Η.Ι. Πολιτική Αποδοχών των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου καθορίζονται στην εγκεκριμένη από την Τακτική Γενική Συνέλευση της 07.06.2022 Πολιτική Αποδοχών, που είναι αναρτημένη στον [Επίσημο Ιστοχώρο της Εταιρείας](#) έχει ισχύ για τέσσερα (4) έτη, υπό την επιφύλαξη της αναθεώρησής της νωρίτερα οπότε υποβάλλεται προς έγκριση στην επόμενη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας.

Η εν λόγω Πολιτική Αποδοχών έχει θεσπισθεί σε συμμόρφωση με τις διατάξεις που διέπουν τις Ανώνυμες Εταιρείες με μετοχές εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά, τις Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 2778/1999, τις Ανώνυμες Εταιρείες Διαχείρισης Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων που έχουν έδρα στην Ελλάδα και έχουν λάβει άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 4209/2013, καθώς και το γενικότερο κανονιστικό πλαίσιο στο οποίο υπάγεται η Εταιρεία

Σκοπός της Πολιτικής είναι η ευθυγράμμιση των συμφερόντων των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου με τα συμφέροντα των μετόχων της Εταιρείας, λαμβάνοντας παράλληλα υπόψιν τις μισθολογικές και εργασιακές συνθήκες των εργαζομένων της Εταιρείας. Η εν λόγω Πολιτική συμβάλλει, επίσης, στη δημιουργία και διατήρηση μακροπρόθεσμης εμπορικής και επιχειρηματικής αξίας, στη χάραξη επιχειρηματικής στρατηγικής, στην εξυπηρέτηση των μακροπρόθεσμων συμφερόντων και τη βιωσιμότητα της Εταιρείας, μέσω παροχών και κινήτρων, που προβλέπονται σε αυτή που στοχεύουν:

- στην προσέλκυση και την παραμονή στην Εταιρεία κορυφαίων στελεχών από την Ελλάδα και το εξωτερικό,
- στην αποτροπή ή ελαχιστοποίηση Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων,
- στην ορθή και αποτελεσματική διάγνωση και διαχείριση κινδύνων που σχετίζονται με την επίτευξη των σκοπών της Εταιρείας και τη εν γένει επιχειρηματική της δραστηριότητα,
- στη διασφάλιση δίκαιης αμοιβής.

Οι αμοιβές όλων των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, συμπεριλαμβανομένου του Διευθύνοντος Συμβούλου, εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, σύμφωνα με όσα ορίζει ο νόμος και όπου απαιτείται, κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, η οποία υποβάλλεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Οι αποδοχές των Εκτελεστικών Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνουν εκτός από σταθερές αποδοχές, μη χρηματικές απολαβές και μεταβλητές αποδοχές, οι οποίες συνδέονται με τις επιδόσεις και την εξέλιξη των ατόμων που αφορούν, καθώς και τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας, την εσωτερική της αξία, την αξία του χαρτοφυλακίου της και γενικά τη συνολική χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας. Οι λοιπές παροχές μπορούν να χορηγούνται στις περιπτώσεις που αυτό κρίνεται απαραίτητο και προσφέρονται κατά τη διακριτική ευχέρεια της Εταιρείας, η οποία διατηρεί το δικαίωμα να τις τροποποιήσει ή να τις ανακαλέσει οποτεδήποτε αυτό κριθεί απαραίτητο.

Στα Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου καταβάλλεται αμοιβή, που αφορά στη συμμετοχή τους στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και τις συνεδριάσεις των Επιτροπών αυτού. Η εν λόγω αμοιβή είναι πάγια και αντικατοπτρίζει τον χρόνο ενασχόλησης τους με την Εταιρεία και το εύρος των καθηκόντων και ευθυνών τους. Η Εταιρεία δύναται να καταβάλει μεταβλητές αποδοχές στα Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Η Εταιρεία δύναται να αποζημιώνει επιχειρηματικές δαπάνες εύλογου ύψους που βαρύνουν τα Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την εκτέλεση των καθηκόντων τους. Οι δαπάνες αυτές περιλαμβάνουν, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, έξοδα ταξιδιών και διαμονής για τη συμμετοχή σε συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και σε άλλες επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρείας, οι οποίες καταβάλλονται σύμφωνα με την εκάστοτε Πολιτική Εξόδων της Εταιρείας.

¹ Εταιρεία του Ομίλου Coca-Cola HBC AG

² Εταιρεία του Ομίλου Coca-Cola HBC AG

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

Τα Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας λαμβάνουν μόνον σταθερές αποδοχές προς αποφυγή σύγκρουσης συμφερόντων. Σε κάθε περίπτωση τυχόν αμοιβές που τους καταβάλλονται δεν θίγουν τα κριτήρια της ανεξαρτησίας τους. Τα Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη δεν δικαιούνται αποδοχές που να συνδέονται με την απόδοσή τους. Δεν συμμετέχουν σε κανένα καθεστώς επιδομάτων ή κινήτρων και δεν τους χορηγούνται πρόσθετες αποδοχές, δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών ή αποζημιώσεις συναρτώμενες με την απόδοση ή τη διάρκεια παραμονής τους στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

5.Η.II. Έκθεση Αποδοχών των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Η Εταιρεία, εντός της Εταιρικής Χρήσης 2023, συνέταξε Έκθεση Αποδοχών το περιεχόμενο της οποίας είναι σύμφωνο με τις απαιτήσεις του άρθρου 112 του Νόμου 4548/2018. Η Έκθεση περιέχει ολοκληρωμένη επισκόπηση του συνόλου των αποδοχών που ρυθμίζονται στην Πολιτική Αποδοχών για την Εταιρική Χρήση 2022.

Η Έκθεση Αποδοχών υπεβλήθη στο Διοικητικό Συμβούλιο προς έγκριση και εν συνεχεία υπεβλήθη στην Τακτική Γενική Συνέλευση της 13.06.2023 προς συζήτηση και συμβουλευτική ψήφο των μετόχων, την οποία και έλαβε.

Ολόκληρο το κείμενο της Έκθεσης βρίσκεται αναρτημένο στον Επίσημο Ιστοχώρο της Εταιρείας και θα παραμείνει διαθέσιμο στο κοινό εκεί για περίοδο δέκα (10) ετών σύμφωνα με τις παραγράφους 4 και 5 του άρθρου 112 του Νόμου 4548/2018.

Η Έκθεση Αποδοχών για την Εταιρική Χρήση 2023 θα αναρτηθεί σε μετέπειτα χρονικό σημείο στον Επίσημο Ιστοχώρο της Εταιρείας προς συζήτηση και συμβουλευτική ψήφο από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων που θα λάβει χώρα εντός του έτους 2024.

5.Η.III. Αριθμός μετοχών της Εταιρείας κατεχουσών από Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη

Εν αρχή, σημειώνεται ότι οι κ.κ. Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου, Αριστοτέλης Καρυτινός, Θηρεσία Μεσσάρη και Αθανάσιος Καραγιάννης, πέραν από Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, συνιστούν και τα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη της Εταιρείας, ως αυτά ορίζονται επί τη βάση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (Δ.Λ.Π.) 24.

Εν συνεχεία, στον κατωτέρω πίνακα παρουσιάζεται ο αριθμός των μετοχών, που κατείχαν τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και, όπως προαναφέρθηκε, τα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη στις 31/12/2023, ως εξής:

| Όνοματεπώνυμο | Ιδιότητα | Αριθμός Μετοχών | Εταιρικό Μεριδίο |
|--------------------------------|--|-----------------|------------------|
| Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου | Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου (Εκτελεστικό Μέλος) | - | - |
| Σπυρίδων Μακρινδάκης | Αντιπρόεδρος Α', Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος | - | - |
| Αριστοτέλης Καρυτινός | Αντιπρόεδρος Β' & Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος) | 556 Μετοχές | 0,0002% |
| Θηρεσία Μεσσάρη | Εκτελεστικό Μέλος | 555 Μετοχές | 0,0002% |
| Αθανάσιος Καραγιάννης | Εκτελεστικό Μέλος | - | - |

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

| | | | |
|-----------------------|---------------------------------|---|---|
| Ιωάννης Κυριακόπουλος | Μη Εκτελεστικό Μέλος | - | - |
| Νικόλαος Ιατρού | Μη Εκτελεστικό Μέλος | - | - |
| Γεώργιος Κουντούρης | Μη Εκτελεστικό Μέλος | - | - |
| Πρόδρομος Βλάμης | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος | - | - |
| Γαρυφαλλιά Σπυριούνη | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος | - | - |

6. Επιτροπές Διοικητικού Συμβουλίου

6.A. Επιτροπή Ελέγχου

6.A.I. Εισαγωγικά

Η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας λειτουργεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στους Ν. 4449/2017 και 4706/2020 και αποσκοπεί στην υποβοήθηση του Διοικητικού Συμβουλίου στα καθήκοντά του, σχετικά με:

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

6.A.II. Αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου

Οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου, περιγράφονται λεπτομερώς στον ισχύοντα Κανονισμό Λειτουργίας της, ο οποίος έχει αναρτηθεί στον [Επίσημο Ιστοχώρο της Εταιρείας](#), σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και είναι μεταξύ άλλων οι εξής:

α. Χρηματοοικονομικές καταστάσεις και διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

- Παρακολούθηση, εξέταση και αξιολόγηση της διαδικασίας σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Εταιρείας, ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου με τις διαπιστώσεις της Επιτροπής και υποβολή προτάσεων ή συστάσεων βελτίωσης της ανωτέρω διαδικασίας,
- Ενημέρωση της Επιτροπής από τη Διοικητική Ομάδα της Εταιρείας για το χρονοδιάγραμμα σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και επίβλεψη και αξιολόγηση των διαδικασιών κατάρτισης των ετήσιων και των περιοδικών ατομικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, της ετήσιας και εξαμηνιαίας κατάστασης επενδύσεων της Εταιρείας και των θυγατρικών της,
- Εξέταση και αξιολόγηση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων πριν την υποβολή αυτών στο Διοικητικό Συμβούλιο προς έγκριση,
- Λήψη και αξιολόγηση από τον Τομέα Οικονομικών Υπηρεσιών Ετήσιας Έκθεσης όπου αναλύονται οι εργασίες του εν λόγω Τομέα.

β. Εξωτερικός Έλεγχος

- Επιλογή, επαναδιορισμός, απομάκρυνση, εναλλαγή, θητεία, όροι απασχόλησης και αμοιβές των τακτικών ελεγκτών της Εταιρείας και υποβολή σχετικών προτάσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο,

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

- Προέγκριση αμοιβής του εξωτερικού ελεγκτή και υποβολή σχετικής πρότασης στο Διοικητικό Συμβούλιο,
- Εξέταση και προέγκριση της παροχής των επιτρεπόμενων μη ελεγκτικών υπηρεσιών από τον εξωτερικό ελεγκτή της Εταιρείας,
- Εξέταση και παρακολούθηση της ανεξαρτησίας των εξωτερικών ελεγκτών ή των ελεγκτικών εταιρειών σύμφωνα με τα άρθρα 21, 22, 23, 26 και 27 του Νόμου 4449/2017 και του άρθρου 6 του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014,
- Ετήσια αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας, της ανεξαρτησίας και της αντικειμενικότητας του εξωτερικού ελεγκτή και μέριμνα για την περιοδική εναλλαγή τόσο του ορκωτού ελεγκτή λογιστή όσο και των βασικών συνεργατών της ελεγκτικής εταιρείας, που διενεργούν τον έλεγχο,
- Ενημέρωση από τον εξωτερικό ελεγκτή επί του ετήσιου προγράμματος υποχρεωτικού ελέγχου, πριν την εφαρμογή του και αξιολόγηση αυτού,
- Παρακολούθηση της υποβολής των Εκθέσεων του εξωτερικού ελεγκτή για την Εταιρεία και τις εταιρείες του Ομίλου της και ενημέρωση επ' αυτών,
- Σύσκεψη με τον ορκωτό ελεγκτή, κατά το στάδιο προγραμματισμού του ελέγχου, κατά τη διάρκεια εκτέλεσής του και κατά το στάδιο υποβολής εκθέσεων μετά την ολοκλήρωσή του,
- Υποβολή αιτήματος προς τον εξωτερικό ελεγκτή προκειμένου για χορήγηση Επιστολής Ελέγχου (Management Letter), όπου αναφέρονται τυχόν αδυναμίες που έχουν εντοπιστεί στο Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας,
- Λήψη και εξέταση από τον εξωτερικό ελεγκτή Συμπληρωματικής Έκθεσης, η οποία εξηγεί τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου που διενεργήθηκε και περιλαμβάνει κατ' ελάχιστο όσα απαιτούνται από το άρθρο 11 του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014,
- Ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου για τα αποτελέσματα του εξωτερικού ελέγχου.

γ. Εσωτερικός Έλεγχος

- Παρακολούθηση και αξιολόγηση του έργου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου,
- Διασφάλιση της ανεξάρτητης λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της πρόσβασης σε οποιαδήποτε οργανωτική μονάδα της Εταιρείας και σε οποιοδήποτε στοιχείο/πληροφορία απαιτείται για την άσκηση των καθηκόντων της καθώς και της επάρκειας πόρων,
- Λήψη, εξέταση και έγκριση του ετήσιου ή περιοδικού προγράμματος ελέγχων και υποβολή αυτού προς το Διοικητικό Συμβούλιο,
- Λήψη και αξιολόγηση του συνόλου των ευρημάτων των εκθέσεων των εσωτερικών ελέγχων,
- Ενημέρωση για τα αποτελέσματα της αξιολόγησης κινδύνων που διενεργεί η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου στο πλαίσιο κατάρτισης του ετήσιου προγράμματος ελέγχων,
- Λήψη και αξιολόγηση των τριμηνιαίων αναφορών δραστηριότητας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και υποβολή αυτών μαζί τις παρατηρήσεις της στο Διοικητικό Συμβούλιο,
- Ενημέρωση από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου για την πορεία υλοποίησης των διορθωτικών ενεργειών του συνόλου των αναγνωρισμένων ελεγκτικών ευρημάτων,
- Εξέταση και έγκριση του Κανονισμού Λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και υποβολή αυτού στο Διοικητικό Συμβούλιο,
- Εξέταση και έγκριση των Πολιτικών και Διαδικασιών που αφορούν τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου,
- Διατήρηση αρχείου Εκθέσεων της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου,
- Εισήγηση στο Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με την τοποθέτηση ή αντικατάσταση του Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου,
- Τακτικές συνεδριάσεις με τον Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, αναφορικά με ζητήματα επί των αρμοδιοτήτων αυτού.

δ. Συστήματα Εσωτερικού Ελέγχου, Διαχείρισης Κινδύνων και Κανονιστικής Συμμόρφωσης

- Παρακολούθηση και αξιολόγηση σε ετήσια βάση της επάρκειας, αποτελεσματικότητας και αποδοτικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου,
- Εξέταση και έγκριση του Κανονισμού Λειτουργίας της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και υποβολή αυτού στο Διοικητικό Συμβούλιο,
- Αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας των διεργασιών και διαδικασιών της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης,
- Λήψη, εξέταση, έγκριση και παρακολούθηση της εφαρμογής του ετήσιου προγράμματος εργασιών της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης (Σχέδιο Δράσης),

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

- Λήψη και αξιολόγηση της Ετήσιας Απολογιστικής Έκθεσης της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας και ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου,
- Διασφάλιση της ανεξαρτησίας της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης,
- Επισκόπηση της διαχείρισης των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων της Εταιρείας και παρακολούθηση της περιοδικής αναθεώρησής τους,
- Λήψη και αξιολόγηση τριμηνιαίων αναφορών από την Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων,
- Λήψη και αξιολόγηση των Πεπραγμένων της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων για το τρέχον έτος,
- Αξιολόγηση του έργου του Υπευθύνου Διαχείρισης Κινδύνων,
- Παρακολούθηση της εφαρμογής και της αποτελεσματικότητας του Κώδικα Επαγγελματικής Ηθικής και Δεοντολογίας της Εταιρείας,
- Παρακολούθηση της εφαρμογής της Πολιτικής πρόληψης και διαχείρισης καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων,
- Υποβολή προτάσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο για την αντιμετώπιση των αδυναμιών που έχουν διαπιστωθεί στο Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και παρακολούθηση της εφαρμογής των διορθωτικών μέτρων που αποφασίζονται,
- Εξέταση τυχόν ευρημάτων που προκύπτουν από ελέγχους Κανονιστικών Αρχών.

6.A.III. Όροι Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου

Η Επιτροπή συνεδριάζει τακτικά τουλάχιστον τέσσερις (4) φορές ετησίως ή και έκτακτα, όποτε παρίσταται ανάγκη, τηρεί πρακτικά των συνεδριάσεών της και υποβάλλει εκθέσεις στο Διοικητικό Συμβούλιο ανά τρίμηνο ή και σε μικρότερο χρονικό διάστημα, εφ' όσον κρίνεται σκόπιμο.

Ο Πρόεδρος της Επιτροπής καθορίζει τα θέματα συζήτησης, τη συχνότητα και τη διάρκεια των συνεδριάσεων και φροντίζει ώστε η Επιτροπή να ασκεί αποτελεσματικά τα καθήκοντά της.

Η Επιτροπή εξετάζει οιοδήποτε θέμα το οποίο παραπέμπεται σε αυτήν από τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή το Διοικητικό Συμβούλιο, ο δε Πρόεδρος της Επιτροπής υποβάλλει αναφορά στο Διοικητικό Συμβούλιο μετά από τη σχετική συνεδρίαση της Επιτροπής. Η Επιτροπή διατηρεί αρχείο των πρακτικών των συνεδριάσεων της, στα οποία καταγράφονται οι αποφάσεις της και υπογράφονται από τα Μέλη της, σύμφωνα με το άρθρο 93 του Νόμου 4548/2018.

6.A.IV. Σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου

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

6.A.V. Σύνθεση και Θητεία της παρούσας Επιτροπής Ελέγχου

Η θητεία της παρούσας Επιτροπής καθορίστηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 08^{ης} Ιουνίου 2021 ότι είναι τριετής, αρχομένη από την εκλογή των Μελών της από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και παρατεινόμενη μέχρι την επόμενη της λήξης της θητείας της Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

Τα Μέλη της Επιτροπής ορίστηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη συνεδρίασή της 8^{ης} Ιουνίου 2021 και η Επιτροπή συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή της στις 08.06.2021.

| Όνοματεπώνυμο | Ιδιότητα | Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο |
|-----------------------|----------|--|
| Σπυρίδων Μακρινδάκης | Πρόεδρος | Αντιπρόεδρος Α', Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Ιωάννης Κυριακόπουλος | Μέλος | Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Πρόδρομος Βλάμης | Μέλος | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Γαρυφαλλιά Σπυριούνη | Μέλος | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο την 21.02.2023, αφού έλαβε γνώση της από 20.02.2023 παραίτησης του Μη Εκτελεστικού Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Ιωάννη Κυριακόπουλου από Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και των Επιτροπών του, συμπεριλαμβανομένης της Επιτροπής Ελέγχου, αποφάσισε τη συνέχιση της λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας με τα εναπομείναντα τρία (3) μέλη χωρίς αντικατάσταση του παραιτηθέντος Μέλους, κατ' εφαρμογή του άρθρου 44 παρ. 1στ του Νόμου 4449/2017 και του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου.

Ακολούθως, η Επιτροπή Ελέγχου κατά τη συνεδρίασή της στις 21.02.2023 επιβεβαίωσε τον ορισμό ως Προέδρου αυτής του κ. Σπυρίδωνα Μακριδάκη, Ανεξάρτητου Μη Εκτελεστικού Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 44 παρ. 1 περ. ε του Νόμου 4449/2017, στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου και στην υπ' αριθμ. πρωτοκόλλου 1508/17.07.2020 Εγκύκλιο της Διεύθυνσης Εισηγμένων Εταιρειών της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ανασυγκροτήθηκε σε σώμα ως εξής:

| Όνοματεπώνυμο | Ιδιότητα | Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο |
|----------------------|----------|--|
| Σπυρίδων Μακριδάκης | Πρόεδρος | Αντιπρόεδρος Α', Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Πρόδρομος Βλάμης | Μέλος | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Γαρυφαλλιά Σπυριούνη | Μέλος | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |

Τα ως άνω Μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, τα οποία είναι όλα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, είναι ανεξάρτητα από την Εταιρεία, κατά την έννοια των διατάξεων του Νόμου 3016/2002 και του Νόμου 4706/2020 και εξ' αυτών, η κ. Γαρυφαλλιά Σπυριούνη διαθέτει την απαιτούμενη, εκ του νόμου (άρθρο 44 παρ. 1 περ. ζ, εδ. β. του Νόμου 4449/2017) επαρκή γνώση στην ελεγκτική ή/και λογιστική και κατά τούτο είναι το Μέλος εκείνο της Επιτροπής Ελέγχου που διαθέτει την απαιτούμενη επαρκή γνώση στην ελεγκτική και λογιστική. Η κ. Γαρυφαλλιά Σπυριούνη, ως ανεξάρτητη από την Εταιρεία, παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου που αφορούν στην έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η Επιτροπή Ελέγχου συνέχισε τη λειτουργία της με την ανωτέρω σύνθεση μέχρι την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας της 13ης Ιουνίου 2023, η οποία ενημερώθηκε για την παραίτηση του κ. Ιωάννη Κυριακόπουλου και, εν συνεχεία, επιβεβαίωσε ότι η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας θα εξακολουθεί να αποτελεί Επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, αποτελούμενη από τρία (3) Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για το υπόλοιπο της θητείας της.

6.A.VI. Αξιολόγηση της Επιτροπής Ελέγχου

Στα πλαίσια της ετήσιας αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών αυτού, η Επιτροπή Ελέγχου προβαίνει ετησίως σε αυτό-αξιολόγηση του έργου της, της λειτουργίας της, των συνολικών προσόντων των Μελών της και του έργου και των προσόντων του Προέδρου της Επιτροπής, μέσω της συμπλήρωσης σχετικού ερωτηματολογίου.

Αναφορικά με την Εταιρική Χρήση 2023, ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες για την ως άνω αξιολόγηση, εξήχθησαν τα αποτελέσματα αυτής τα οποία συζητήθηκαν διεξοδικά κατά τα ανωτέρω ειδικότερα αναφερόμενα στην ενότητα της παρούσας Έκθεσης για το Διοικητικό Συμβούλιο.

6.A.VII. Συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου κατά την Εταιρική Χρήση 2023

Κατά το πέρας της Εταιρικής Χρήσης 2023, έλαβαν χώρα συνολικά δεκαεννέα (19) συνεδριάσεις.

Κατωτέρω παρατίθεται πίνακας σχετικά με τη συμμετοχή των Μελών της Επιτροπής Ελέγχου στις συνεδριάσεις αυτής κατά την Εταιρική Χρήση 2023.

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

| Όνοματεπώνυμο | Αριθμός Συνεδριάσεων που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της θητείας τους (εντός της χρήσης 2023) | Αριθμός Συνεδριάσεων που Συμμετείχε | Ποσοστό παρουσίας | Αριθμός Συνεδριάσεων που Εκπροσωπήθηκε | Σχόλια |
|-----------------------|--|-------------------------------------|-------------------|--|--------------------------|
| Σπυρίδων Μακριδάκης | 19 | 19 | 100% | - | - |
| Ιωάννης Κυριακόπουλος | 0 | 0 | - | - | Μέλος έως την 20.02.2023 |
| Πρόδρομος Βλάμης | 19 | 19 | 100% | - | - |
| Γαρυφαλλιά Σπυριούνη | 19 | 19 | 100% | - | - |

6.A.VIII. Πεπραγμένα της Επιτροπής Ελέγχου κατά την Εταιρική Χρήση 2023

Συνοπτική περιγραφή του έργου και των δραστηριοτήτων της Επιτροπής Ελέγχου, περιλαμβάνεται στην Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων αυτής, η οποία έχει ενταχθεί διακριτά στην Ετήσια Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Έκθεση της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση του έτους 2023.

6.B. Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

6.B.I. Εισαγωγικά

Η λειτουργία της εν λόγω Επιτροπής διέπεται από τον Κανονισμό Λειτουργίας της και από τις διατάξεις των Ν. 4548/2018 και 4706/2020, καθώς, και τις Κατευθυντήριες Γραμμές της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για την Πολιτική Καταλληλότητας του άρθρου 3 του Νόμου 4706/2020.

Τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Επιτροπής καθορίζονται στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής. Ο εν λόγω Κανονισμός τροποποιήθηκε για δεύτερη φορά με την από 16/05/2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου και βρίσκεται αναρτημένος στον [Επίσημο Ιστοχώρο της Εταιρείας](#).

6.B.II. Αρμοδιότητες της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

Βάσει του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής, που είναι αναρτημένος στον [Επίσημο Ιστοχώρο της Εταιρείας](#), αυτή έχει τις εξής βασικές αρμοδιότητες:

α. Αναφορικά με θέματα αποδοχών:

- Διαμόρφωση της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας και υποβολής σχετικών προτάσεων προκειμένου για τυχόν τροποποιήσεις σε αυτές,
- Αξιολόγηση της δομής, της σύνθεσης, του μεγέθους και της απόδοσης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας καθώς και των δεξιοτήτων και των γνώσεων των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και κατάθεση σχετικών προτάσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας,
- Υποβολή προτάσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με τον καθορισμό ή την μεταβολή των αποδοχών του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου,
- Αξιολόγηση και έγκριση των από κοινού προτάσεων του Προέδρου Διοικητικού Συμβουλίου και του Διευθύνοντος Συμβούλου, σχετικά με νέες προσλήψεις ή μεταβολή αποδοχών των Ανώτατων Διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας και των επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης καθώς και της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων,
- Επισκόπηση της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας,
- Υποβολή προτάσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με το συνολικό ύψος των ετήσιων μεταβλητών αμοιβών (bonus) στην Εταιρεία και με το συνολικό ύψος των αποδοχών των Ανώτατων Διευθυντικών Στελεχών και των

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

επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης καθώς και της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων,

- Τακτική ανασκόπηση της Πολιτικής Αποδοχών των Μη Εκτελεστικών Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου,
- Εισήγηση μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας σχετικά με τις αμοιβές των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου,
- Εξέταση των πληροφοριών εντός του προσχεδίου της Ετήσιας Έκθεσης Αποδοχών.

β. Αναφορικά με θέματα αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου και ανάδειξης υποψηφιοτήτων:

- Ετήσια αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου,
- Τακτική επισκόπηση της διατήρησης της ανεξαρτησίας των Ανεξαρτήτων Μη Εκτελεστικών Μελών Διοικητικού Συμβουλίου,
- Υποβολή προτάσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με την ανάδειξη Υποψηφίων Μελών Διοικητικού Συμβουλίου,
- Αξιολόγηση των θεμάτων που σχετίζονται με τη διαδοχή των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου,
- Διαμόρφωση και παρακολούθηση της εφαρμογής της Πολιτικής Καταλληλότητας, σε συνεργασία με τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και τη Νομική Υπηρεσία,
- Υποβολή προτάσεων για τυχόν τροποποίησης της Πολιτικής Καταλληλότητας.

6.B.III. Όροι Λειτουργίας της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή συνεδριάζει τακτικά τουλάχιστον μία φορά ετησίως ή και έκτακτα, όποτε παρίσταται ανάγκη και τηρεί πρακτικά των συνεδριάσεών της.

Ο Πρόεδρος της ενημερώνει συνοπτικά το Διοικητικό Συμβούλιο για τις εργασίες της Επιτροπής μετά από κάθε συνεδρίασή της, αποφασίζει για τα θέματα της ημερησίας διάταξης, τη συχνότητα και τη διάρκεια των συνεδριάσεων και εξασφαλίζει γενικά την αποτελεσματικότητα της Επιτροπής κατά την εκπλήρωση των καθηκόντων της.

Η Επιτροπή βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα αν παρίστανται σε αυτή τα δύο τρίτα (2/3) των Μελών της, περιλαμβανομένου του Προέδρου αυτής ή του αναπληρωτή του.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος δεν συμμετέχει και δεν παρίσταται στη συνεδρίαση της Επιτροπής όταν οι αποδοχές του τίθενται ως αντικείμενο συζήτησης. Κατά την εκπλήρωση των καθηκόντων της, η Επιτροπή προβαίνει όποτε απαιτείται σε διαβουλεύσεις με τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας και το Γενικό Διευθυντή Οικονομικών και Εργασιών της Εταιρείας.

6.B.IV. Σύνθεση και Θητεία της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή αποτελείται από τουλάχιστον τρία (3) Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου που έχουν σχετική εμπειρία. Δύο (2) τουλάχιστον Μέλη είναι Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη. Σε κάθε περίπτωση η πλειοψηφία των Μελών της Επιτροπής είναι Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Τα μέλη και ο Πρόεδρος της Επιτροπής ορίζονται από το Δ.Σ. της Εταιρείας. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής πρέπει να έχει την ιδιότητα του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους.

Η θητεία των Μελών της Επιτροπής συμπίπτει με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου, με δυνατότητα ανανέωσής της. Σε κάθε περίπτωση η θητεία των Ανεξαρτήτων Μη Εκτελεστικών Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στην Επιτροπή δεν θα υπερβαίνει τα εννέα (9) χρόνια συνολικά.

6.B.V. Σύνθεση της παρούσας Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

Τα Μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων ορίστηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη Συνεδρίασή της 8^{ης} Ιουνίου 2021 και η Επιτροπή συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη Συνεδρίασή της στις 08.06.2021.

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

| Όνοματεπώνυμο | Ιδιότητα | Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο |
|-----------------------|----------|--|
| Σπυρίδων Μακρινδάκης | Πρόεδρος | Αντιπρόεδρος Α', Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Ιωάννης Κυριακόπουλος | Μέλος | Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Πρόδρομος Βλάμης | Μέλος | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Γαρυφαλλιά Σπυριούνη | Μέλος | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |

Το Διοικητικό Συμβούλιο την 21.02.2023, αφού έλαβε γνώση της από 20.02.2023 παραίτησης του Μη Εκτελεστικού Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Ιωάννη Κυριακόπουλου από Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και των Επιτροπών του, συμπεριλαμβανομένης της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, αποφάσισε τη συνέχιση της λειτουργίας της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας με τα εναπομείναντα τρία (3) Μέλη χωρίς αντικατάσταση του παραιτηθέντος Μέλους, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων.

Ακολούθως, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων στις 24.02.2023 επιβεβαίωσε τον ορισμό ως Προέδρου αυτής του κ. Σπυρίδωνα Μακρινδάκη, Ανεξαρτήτου Μη Εκτελεστικού Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, και ανασυγκροτήθηκε σε σώμα ως εξής:

| Όνοματεπώνυμο | Ιδιότητα | Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο |
|----------------------|----------|--|
| Σπυρίδων Μακρινδάκης | Πρόεδρος | Αντιπρόεδρος Α', Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Πρόδρομος Βλάμης | Μέλος | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Γαρυφαλλιά Σπυριούνη | Μέλος | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, η οποία απαρτίζεται πλέον μόνον από μη εκτελεστικά ανεξάρτητα μέλη, θα συνεχίσει τη λειτουργία της με την ανωτέρω σύνθεση μέχρι τη λήξη της θητείας της, εντός της Εταιρικής Χρήσης 2024.

6.Β.VI. Αξιολόγηση της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

Στα πλαίσια της ετήσιας αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών αυτού, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων προβαίνει ετησίως σε αυτό-αξιολόγηση του έργου της, της λειτουργίας της, των συνολικών προσόντων των Μελών της και του έργου και των προσόντων του Προέδρου της Επιτροπής, μέσω της συμπλήρωσης σχετικού ερωτηματολογίου.

Αναφορικά με την Εταιρική Χρήση 2023, ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες για την ως άνω αξιολόγηση, εξήχθησαν τα αποτελέσματα αυτής τα οποία συζητήθηκαν διεξοδικά σε συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, κατά τα ανωτέρω ειδικότερα αναφερόμενα.

6.Β.VII. Συνεδριάσεις της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων κατά την Εταιρική Χρήση 2023

Οι παρουσίες κάθε μέλους της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων στις Συνεδριάσεις της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων κατά την Εταιρική Χρήση 2023, εμφανίζονται στον κατωτέρω πίνακα:

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

| Όνοματεπώνυμο | Αριθμός Συνεδριάσεων που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της θητείας τους (εντός της χρήσης 2023) | Αριθμός Συνεδριάσεων που Συμμετείχε | Ποσοστό παρουσίας | Αριθμός Συνεδριάσεων που Εκπροσωπήθηκε | Σχόλια |
|-----------------------|--|-------------------------------------|-------------------|--|--------------------------|
| Σπυρίδων Μακρινδάκης | 5 | 5 | 100% | - | - |
| Ιωάννης Κυριακόπουλος | 0 | 0 | - | - | Μέλος έως την 20.02.2023 |
| Πρόδρομος Βλάμης | 5 | 5 | 100% | - | - |
| Γαρυφαλλιά Σπυριούνη | 5 | 5 | 100% | - | - |

6.Β.VIII. Πεπραγμένα της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων κατά την Εταιρική Χρήση 2023

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, εντός της Εταιρικής Χρήσης 2023, συνεδρίασε πέντε (5) φορές, και ασχολήθηκε με τα ακόλουθα θέματα:

- Ανασυγκρότηση της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων και συνέχιση της λειτουργίας της μετά την παραίτηση μέλους της,
- Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων για την εταιρική χρήση 2022,
- Διαπίστωση ανεξαρτησίας Ανεξαρτήτων Μελών Διοικητικού Συμβουλίου,
- Πρόταση σχετικά με τις αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής,
- Μεταβλητές αποδοχές 2022,
- Εξέταση της ετήσιας έκθεσης αποδοχών,
- Αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του,
- Αξιολόγηση υποψηφίου Επικεφαλής Διαχείρισης Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνου.

6.Γ. Επενδυτική Επιτροπή

6.Γ.Ι. Εισαγωγικά

Η Επενδυτική Επιτροπή, είναι υπεύθυνη για τον καθορισμό της επενδυτικής πολιτικής της Εταιρείας και τη διαχείριση των επενδύσεων της.

Εν προκειμένω, στην έννοια της διαχείρισης περιλαμβάνεται η γενικότερη θέσπιση της επενδυτικής στρατηγικής της Εταιρείας, η χάραξη της εμπορικής πολιτικής και της στρατηγικής ανάπτυξης για το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας, η λήψη αποφάσεων σε σχέση με την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων, η συνεργασία με τυχόν επενδυτικό σύμβουλο της Εταιρείας, η παρακολούθηση των υφιστάμενων επενδύσεων, η ρευστοποίησή τους με κάθε πρόσφορο μέσο και άλλων σχετικών δραστηριοτήτων όπως, επί παραδείγματι, νέες μισθώσεις ή επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων μισθώσεων.

Η λειτουργία και οι εν γένει αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής καθορίζονται στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επενδυτικής Επιτροπής, ο οποίος συνιστά τμήμα του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας, περίληψη του οποίου είναι αναρτημένη στον [Επίσημο Ιστοχώρο της Εταιρείας](#).

Ο Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

6.Γ.II. Αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής

Βάσει του Κανονισμού Λειτουργίας αυτής, η Επενδυτική Επιτροπή είναι αρμόδια για τα εξής:

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

- Καθορισμός της επενδυτικής πολιτικής της Εταιρείας, σύμφωνα με τους στρατηγικούς στόχους αυτής,
- Υποβολή εισήγησης για τον ετήσιο προϋπολογισμό νέων επενδύσεων και πρόβλεψη της χρηματοδότησής τους,
- Διαχείριση του χαρτοφυλακίου κινητών αξιών (μεριδίων/μετοχών) της Εταιρείας,
- Λήψη αποφάσεων σχετικά με την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων και τη χρηματοδότησή τους,
- Καθορισμός των όρων μίσθωσης των ακινήτων που περιλαμβάνονται στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας, είτε πρόκειται για νέες μισθώσεις είτε για επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων, πλην αυτών για τους οποίες (μισθώσεις), σύμφωνα με τα εγκριτικά όρια που έχει ορίσει το Διοικητικό Συμβούλιο εμπίπτουν στις αρμοδιότητες άλλων στελεχών ή οργάνων της Εταιρείας,
- Λήψη αποφάσεων σχετικά με τη ρευστοποίηση επενδύσεων,
- Αξιολόγηση των αποδόσεων υφιστάμενων επενδύσεων και εξέταση εναλλακτικών μορφών επενδύσεων που εκτιμάται ότι δύνανται να αποφέρουν μεγαλύτερες αποδόσεις,
- Εξέταση και αξιολόγηση της διασποράς του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας ανά κλάδο.
- Λήψη αποφάσεων σχετικά με αυξήσεις/ μειώσεις του μετοχικού/ εταιρικού κεφαλαίου εταιρειών/οντοτήτων στις οποίες η Εταιρεία έχει συμμετοχή (κατέχει μετοχές/μερίδια), εφόσον δεν καλύπτονται από προηγούμενη απόφαση της Επενδυτικής Επιτροπής που έχει ληφθεί στο πλαίσιο της έγκρισης πραγματοποίησης της αρχικής επένδυσης ή της μεταγενέστερης τροποποίησης του σχετικού επιχειρηματικού σχεδίου
- Λήψη αποφάσεων για τα επενδυτικά προγράμματα, τα έργα οικοδόμησης, ανάπτυξης, ανακατασκευής, συντήρησης, μεταβολής χρήσης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου και έγκριση των απαιτούμενων για αυτά δαπανών/προϋπολογισμών(πλην αυτών που σύμφωνα με τα εγκριτικά όρια που έχει ορίσει το Διοικητικό Συμβούλιο εμπίπτουν στις αρμοδιότητες άλλων στελεχών ή οργάνων της Εταιρείας).

6.Γ.III. Όροι Λειτουργίας της Επενδυτικής Επιτροπής

Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον κάθε δίμηνο ή κάθε άλλη στιγμή που κρίνεται απαραίτητο από οποιοδήποτε Μέλος της, ύστερα από πρόσκληση του Προέδρου της ή του Γραμματέα της.

Γραμματέας της Επενδυτικής Επιτροπής είναι ο Γραμματέας του Διοικητικού Συμβουλίου, εκτός εάν η Επενδυτική Επιτροπή ορίσει με απόφασή της, για την οποία απαιτείται απαρτία και πλειοψηφία τουλάχιστον τεσσάρων (4) Μελών, άλλο πρόσωπο.

Η Επενδυτική Επιτροπή δύναται να συνεδριάζει μόνο όταν βρίσκεται σε απαρτία. Η Επενδυτική Επιτροπή βρίσκεται σε απαρτία όταν είναι παρόντα ή αντιπροσωπεύονται τουλάχιστον α) τρία (3) μέλη της, εφόσον αυτή απαρτίζεται από πέντε (5) μέλη, β) τέσσερα (4) μέλη της, εφόσον αυτή απαρτίζεται από έξι έως και επτά (6-7) μέλη. Σε περίπτωση απουσίας ή κωλύματος του Προέδρου, τον αναπληρώνει ο Διευθύνων Σύμβουλος.

6.Γ.IV. Σύνθεση και Θητεία της Επενδυτικής Επιτροπής

Η Επενδυτική Επιτροπή συστήνεται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Αποτελείται από πέντε (5) έως επτά (7) Μέλη, συμπεριλαμβανομένου του Προέδρου της, τα οποία διορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, βάσει σημαντικής σχετικής επαγγελματικής εμπειρίας και αναγνώρισης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο εκάστοτε ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο .

Η θητεία των Μελών της Επιτροπής συμπίπτει με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου, με δυνατότητα ανανέωσής της.

6.Γ.V. Σύνθεση της παρούσας Επενδυτικής Επιτροπής

Η υφιστάμενη Επενδυτική Επιτροπή απαρτίζεται από έξι (6) Μέλη, εκ των οποίων τα τέσσερα είναι και Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Εκ των τεσσάρων Μελών Διοικητικού Συμβουλίου που συμμετέχουν στην Επιτροπή, τρία είναι Εκτελεστικά Μέλη και ένα Μη Εκτελεστικό Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου.

Η σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής, ορίστηκε με την από 29.06.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Ακολούθως με την από 22.05.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου διορίστηκε στην Επιτροπή ένα επιπλέον μέλος, ο κ. Αλέξιος Πιπιλής.

Ακολούθως με την από 14.02.2024 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ορίστηκε στην Επενδυτική Επιτροπή ένα επιπλέον μέλος ο κ. Σταμάτης Σάπκας.

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

Επομένως, η υφιστάμενη σήμερα σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής είναι η ακόλουθη:

| Όνοματεπώνυμο | Ιδιότητα | Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο |
|-----------------------------|----------|--|
| Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου | Πρόεδρος | Εκτελεστικός Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου |
| Αριστοτέλης Καρυτινός | Μέλος | Αντιπρόεδρος Β' και Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου |
| Γεώργιος Κουντούρης | Μέλος | Μη εκτελεστικό Μέλος |
| Γεώργιος Κωνσταντινίδης | Μέλος | Μη Μέλος ΔΣ |
| Αθανάσιος Καραγιάννης | Μέλος | Εκτελεστικό Μέλος |
| Αλέξιος Πιπιλής | Μέλος | Μη Μέλος ΔΣ |
| Σταμάτης Σάπκας | Μέλος | Μη Μέλος ΔΣ |

6.Γ.VI. Αξιολόγηση της Επενδυτικής Επιτροπής

Στα πλαίσια της ετήσιας αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών αυτού, η Επενδυτική Επιτροπή προβαίνει ετησίως σε αυτό-αξιολόγηση του έργου της, της λειτουργίας της, των συνολικών προσόντων των Μελών της και του έργου και των προσόντων του Προέδρου της Επιτροπής, μέσω της συμπλήρωσης σχετικού ερωτηματολογίου.

Αναφορικά με την Εταιρική Χρήση 2023, ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες για την ως άνω αξιολόγηση, εξήχθησαν τα αποτελέσματα αυτής και συζητηθούν διεξοδικά κατά τα ανωτέρω ειδικότερα αναφερόμενα.

6.Γ.VII. Συνεδριάσεις της Επενδυτικής Επιτροπής κατά την Εταιρική Χρήση 2023

Οι παρουσίες εκάστου Μέλους της Επενδυτικής Επιτροπής στις συνεδριάσεις αυτής, κατά την Εταιρική Χρήση 2023, εμφανίζονται στον κατωτέρω πίνακα:

| Όνοματεπώνυμο | Αριθμός Συνεδριάσεων που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της θητείας τους (εντός της χρήσης 2023) | Αριθμός Συνεδριάσεων που Συμμετείχε | Ποσοστό παρουσίας | Αριθμός Συνεδριάσεων που Εκπροσωπήθηκε | Σχόλια / Σημειώσεις |
|-----------------------------|--|-------------------------------------|-------------------|--|--------------------------|
| Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου | 22 | 22 | 100% | - | - |
| Αριστοτέλης Καρυτινός | 22 | 22 | 100% | - | - |
| Γεώργιος Κουντούρης | 22 | 22 | 100% | - | - |
| Γεώργιος Κωνσταντινίδης | 22 | 21 | 95,2% | 1 | - |
| Αθανάσιος Καραγιάννης | 22 | 22 | 100% | - | - |
| Αλέξιος Πιπιλής | 18 | 18 | 100% | - | Μέλος από την 22.05.2023 |

6.Γ.VIII. Πεπραγμένα της Επενδυτικής Επιτροπής κατά την Εταιρική Χρήση 2023

Εντός της παρελθούσας Εταιρικής Χρήσης 2023, η Επενδυτική Επιτροπή συνεδρίασε είκοσι δύο (22) φορές, μεταξύ άλλων, για να λάβει απόφαση επί :

- Λήψη αποφάσεων σε σχέση με την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων
- Παρακολούθηση των υφισταμένων επενδύσεων
- Ρευστοποίησή υφιστάμενων επενδύσεων

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

7. Εταιρικός Γραμματέας

7.A. Εισαγωγικά

Το Δ.Σ. και οι Επιτροπές του υποστηρίζονται από Εταιρικό Γραμματέα, ο οποίος μεριμνά για τη συστηματική και απρόσκοπτη ανταλλαγή πληροφοριών μεταξύ των ανώτατων διοικητικών στελεχών και του Δ.Σ., καθώς και των Μελών των Επιτροπών και του Δ.Σ.. Ο Γραμματέας επίσης μεριμνά για τη συμμόρφωση του Δ.Σ. σύμφωνα με το σχετικό νομικό – θεσμικό πλαίσιο, καθώς και με τους εσωτερικούς κανόνες λειτουργίας της Εταιρείας. Τέλος, καθήκον του Εταιρικού Γραμματέα είναι να οργανώνει τις Γενικές Συνελεύσεις και να συντονίζει την απαιτούμενη επικοινωνία των Μετόχων με το Δ.Σ., έτσι ώστε να τηρούνται οι σχετικές προβλέψεις από το νομικό πλαίσιο, οι εσωτερικές διαδικασίες και Πολιτικές, και να προάγονται οι σχέσεις της με την επενδυτική κοινότητα.

Εταιρικός Γραμματέας είναι η κα. Θηρεσία Μεσσάρη, η οποία παρίσταται στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου, της Επιτροπής Ελέγχου, της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων και της Επενδυτικής Επιτροπής.

7.B. Αξιολόγηση του Εταιρικού Γραμματέα

Στα πλαίσια της ετήσιας αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών αυτού, πραγματοποιείται αξιολόγηση και του Εταιρικού Γραμματέα, μέσω της συμπλήρωσης σχετικού ερωτηματολογίου.

Αναφορικά με την Εταιρική Χρήση 2023, έχουν ολοκληρωθεί οι διαδικασίες για την ως άνω αξιολόγηση και εξήχθησαν τα σχετικά αποτελέσματα, τα οποία συζητήθηκαν διεξοδικά κατά τα ανωτέρω ειδικότερα αναφερόμενα.

8. Επιτροπές Διοίκησης (Διοικητικές Επιτροπές)

Στην Εταιρεία έχουν συσταθεί και λειτουργούν οι κατωτέρω Επιτροπές Διοίκησης, άλλως Διοικητικές Επιτροπές που στόχο έχουν να πλαισιώσουν τη Διοίκηση σε θέματα αρμοδιότητάς τους, και να λάβουν τις απαραίτητες αποφάσεις ανάλογα με τα εγκριτικά τους όρια.

8.A. Επιτροπή Προμηθειών

8.A.I. Εισαγωγικά

Πρόκειται για Διοικητική Επιτροπή της Εταιρείας, η οποία έχει συσταθεί κατόπιν σχετικής απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου. Στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, αποτυπώνονται η σύνθεση, οι αρμοδιότητες και τα καθήκοντα της Επιτροπής Προμηθειών.

8.A.II. Αρμοδιότητες της Επιτροπής Προμηθειών

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της, η Επιτροπή Προμηθειών αξιολογεί και εγκρίνει την επιχειρηματική σκοπιμότητα υλοποίησης καθώς και τη δαπάνη προμηθειών που υπερβαίνουν τα εγκριτικά όρια που έχουν ανατεθεί στον Διευθύνοντα Σύμβουλο και στο Γενικό Διευθυντή Οικονομικών και Εργασιών από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Προμηθειών είναι, επίσης, αρμόδια για την έγκριση δαπανών που αφορούν σε προμήθειες αγαθών και υπηρεσιών, των οποίων τα ποσά υπερβαίνουν τα εγκριτικά όρια που έχει καθορίσει το Διοικητικό Συμβούλιο για άλλα όργανα της Εταιρείας.

8.A.III. Σύνθεση της Επιτροπής Προμηθειών

Η Επιτροπή Προμηθειών αποτελείται από τρία (3) Μέλη:

- τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας,
- δύο (2) Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

8.A.IV. Σύνθεση της παρούσας Επιτροπής Προμηθειών

Η Επιτροπή Προμηθειών απαρτίζεται σήμερα από ένα Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και από δύο Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ένα εκ των οποίων προεδρεύει της Επιτροπής. Η υφιστάμενη σύνθεση της Επιτροπής Προμηθειών, ως αυτή έχει οριστεί με την από 08.06.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, είναι η ακόλουθη:

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

| Όνοματεπώνυμο | Ιδιότητα | Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο |
|-----------------------|----------|--|
| Σπυρίδων Μακριδάκης | Πρόεδρος | Αντιπρόεδρος Α', Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Πρόδρομος Βλάμης | Μέλος | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Αριστοτέλης Καρυτινός | Μέλος | Αντιπρόεδρος Β' και Διευθύνων Σύμβουλος |

8.A.V. Πεπραγμένα της Επιτροπής Προμηθειών κατά την Εταιρική Χρήση 2023

Κατά τη χρήση 2023, η Επιτροπή Προμηθειών συνεδρίασε δύο φορές, επί τη βάσει των κάτωθι θεμάτων:

- Εισήγηση για την ανανέωση της συντήρησης του εξοπλισμού πληροφοριακών συστημάτων,
- Εισήγηση για την απόκτηση εργαλείου διαχείρισης ακινήτων.

8.B. Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου

8.B.I. Εισαγωγικά

Η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου έχει συσταθεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Ο σκοπός της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου (Green Bond Committee) είναι η δημιουργία και παρακολούθηση της εφαρμογής του Πλαισίου Πράσινων Ομολόγων της Εταιρείας (Prodea Green Bond Framework) βάσει του οποίου η Εταιρεία θα μπορεί να προβαίνει σε μία ή και περισσότερες εκδόσεις Πράσινων Ομολόγων με σκοπό τη βιώσιμη χρηματοδότηση των επιχειρηματικών της δραστηριοτήτων.

8.B.II. Όροι Λειτουργίας της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου

Η Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον μία φορά το τρίμηνο και, εφόσον οι συνθήκες το απαιτούν πιο συχνά, ειδικά σε περιόδους έκδοσης του Απολογισμού Πράσινου Ομολόγου προς τους Επενδυτές και προετοιμασίας για την έκδοση πράσινων ομολόγων της Εταιρείας.

Η λειτουργία, οι αρμοδιότητες καθώς και διατάξεις περί σύνθεσης της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου περιλαμβάνονται στον Κανονισμού Λειτουργίας αυτής, που εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 29.06.2021.

8.B.III. Αρμοδιότητες της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου

Η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου είναι αρμόδια για:

- Αξιολόγηση της χρήσης των προσόδων που συγκεντρώνονται από τις εκδόσεις των Πράσινων Ομολόγων της Εταιρείας.
- Επίβλεψη της τήρησης του Μητρώου Επιλέξιμων Πράσινων Έργων.
- Παρακολούθηση της διαχείρισης των προσόδων.
- Συντονισμός τους σύνταξης και δημοσιοποίησης του Απολογισμού Πράσινου Ομολόγου προς τους Επενδυτές.
- Παρακολούθηση της πορείας έκδοσης των Πράσινων Ομολόγων της Εταιρείας.
- Διασφάλιση της τήρησης των διαδικασιών που ορίζονται στο Πλαίσιο Πράσινων Ομολόγων της Εταιρείας.
- Παρακολούθηση των εξελίξεων στην Αγορά Πράσινων Ομολόγων.
- Μέριμνα για την τυχόν επικαιροποίηση του Πλαισίου Πράσινων Ομολόγων της Εταιρείας, εφόσον το απαιτούν οι περιστάσεις.

8.B.IV. Σύνθεση της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου

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

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

8.Β.V. Σύσταση της παρούσας Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου

Η υφιστάμενη σύσταση της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου, ως αυτή έχει οριστεί με την από 28.02.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, είναι η ακόλουθη:

| Όνοματεπώνυμο | Ιδιότητα | Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο |
|-------------------------|----------|-------------------------------|
| Θηρεσία Μεσσάρη | Πρόεδρος | Εκτελεστικό Μέλος |
| Αθανάσιος Καραγιάννης | Μέλος | Εκτελεστικό Μέλος |
| Νικόλαος Γκόνης | Μέλος | Μη Μέλος |
| Ανδρέας Βαρσαμάκης | Μέλος | Μη Μέλος |
| Δημήτριος Γεωργιόπουλος | Μέλος | Μη Μέλος |

8.Β.VI. Πεπραγμένα της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου κατά την Εταιρική Χρήση 2023

Κατά τη χρήση 2023, η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου, συνεδρίασε τρεις φορές, επί τη βάση των κάτωθι θεμάτων:

- Αξιολόγηση εισήγησης για τη χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων του από 16.07.2021 Κοινού Πράσινου Ομολογιακού Δανείου της Εταιρείας στην υλοποίηση επένδυσης για την απόκτηση οικοπέδων με σκοπό την ανάπτυξη ενεργειακά αποδοτικού κτηρίου κατοικιών,
- Αξιολόγηση εισήγησης για τη χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων του από 16.07.2021 Κοινού Πράσινου Ομολογιακού Δανείου της Εταιρείας στην υλοποίηση επένδυσης για την απόκτηση, μέσω της θυγατρικής της ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. («SPV»), επιπλέον 112 όμορων στρεμμάτων στον Ασπρότυργο με σκοπό την ανάπτυξη ενεργειακά αποδοτικών κτηρίων logistics.
- Έγκριση ετήσιου Απολογισμού Πράσινου Ομολόγου προς τους Επενδυτές (Green Bond Investor Report 2023),
- Επανεξέταση επιλέξιμων έργων του Μητρώου Επιλέξιμων Πράσινων Έργων.
- Αξιολόγηση εισήγησης για τη χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων του από 16.07.2021 Κοινού Πράσινου Ομολογιακού Δανείου της Εταιρείας στην επέκταση υφιστάμενης επένδυσης της PRODEA Investments στο Μαρούσι, με την απόκτηση του όμορου οικοπέδου με σκοπό την ανάπτυξη ενός σύγχρονου συγκροτήματος βιοκλιματικών γραφείων.

8.Γ. Επιτροπή Περιβάλλοντος, Κοινωνίας και Εταιρικής Διακυβέρνησης (ESG Committee)

8.Γ.I. Εισαγωγικά

Η Εταιρεία στο πλαίσιο συμμόρφωσής της με την ισχύουσα εθνική νομοθεσία και τις προβλέψεις του υφιστάμενου κανονιστικού πλαισίου αναφορικά με θέματα ESG, προχώρησε με την από 29.6.2022 Απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, στη σύσταση Επιτροπής Περιβάλλοντος, Κοινωνίας και Εταιρικής Διακυβέρνησης (ESG Committee), η οποία έχει συμβουλευτικό ρόλο προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και σκοπός της είναι η διαχείριση και προώθηση των θεμάτων ESG και Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας, ο σχεδιασμός και η παρακολούθηση της εφαρμογής της στρατηγικής ESG και Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας, καθώς και η υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου ως προς την εκπλήρωση της εποπτικής του ευθύνης ως προς τα θέματα αυτά.

8.Γ.II. Αρμοδιότητες της Επιτροπής Περιβάλλοντος, Κοινωνίας και Εταιρικής Διακυβέρνησης (ESG Committee)

Οι αρμοδιότητες της Επιτροπής είναι :

- η διαμόρφωση της στρατηγικής ESG της Εταιρείας
- η ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου σχετικά με τα θέματα ESG που κρίνονται σημαντικά
- η ανάδειξη της σημασίας των περιβαλλοντικών/ενεργειακών πρωτοβουλιών, των στόχων βιωσιμότητας και των επιδόσεων της εταιρείας, σε όλα τα επίπεδα της Εταιρείας
- η προώθηση βέλτιστων πρακτικών σχετικά με τη δομή, τις πολιτικές και τους κανονισμούς που άπτονται των θεμάτων ESG και Βιώσιμης Ανάπτυξης και επηρεάζουν την Εταιρεία
- η ευαισθητοποίηση των ενδιαφερομένων μερών σχετικά με την εταιρική διακυβέρνηση και τις κοινωνικές πτυχές που επηρεάζουν τον κλάδο και την Εταιρεία
- η παρακολούθηση της επίδοσης της Εταιρείας σε θέματα ESG
- η προώθηση του εθελοντισμού των εργαζομένων και άλλων πρωτοβουλιών ESG.

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

8.Γ.III. Σύσταση της Επιτροπής Περιβάλλοντος, Κοινωνίας και Εταιρικής Διακυβέρνησης (ESG Committee)

Σύμφωνα με τον Κανονισμό λειτουργίας της η Επιτροπή αποτελείται από πέντε (5) μέλη, τα οποία θα πρέπει να έχουν κατ' ελάχιστον μια εκ των κάτωθι ιδιοτήτων ή αρμοδιοτήτων):

- Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
- Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρείας
- Επικεφαλής Εργασιών της Εταιρείας
- Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας
- Υπεύθυνος σε θέματα αειφορίας της Εταιρείας
- Εκπρόσωπος της Νομικής Υπηρεσίας της Εταιρείας

8.Γ.IV. Σύσταση της υφιστάμενης Επιτροπής Περιβάλλοντος, Κοινωνίας και Εταιρικής Διακυβέρνησης (ESG Committee)

Δυνάμει της από 29.6.2022 Απόφασης του ΔΣ η υφιστάμενη σύσταση της Επιτροπής Περιβάλλοντος, Κοινωνίας και Εταιρικής Διακυβέρνησης (ESG Committee) είναι η ακόλουθη:

1. Θηρεσία Μεσσάρη, Επικεφαλής Οικονομικών & Εργασιών, Μέλος του Δ.Σ. – Πρόεδρος
2. Αθανάσιος Καραγιάννης, Επικεφαλής Επενδύσεων, Μέλος του Δ.Σ., Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής – Μέλος
3. Νικόλαος Γκόνης – Μηχανικός με εξειδίκευση σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης και αειφορίας, Μέλος
4. Κυριακή Τζέμου – General Counsel, Μέλος
5. Θάλεια Τσαγκαράκη – Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης, Γραμματέας

8.Γ.V. Πεπραγμένα της Επιτροπής Περιβάλλοντος, Κοινωνίας και Εταιρικής Διακυβέρνησης (ESG Committee) κατά την Εταιρική Χρήση 2023

Κατά τη χρήση 2023, η Επιτροπή Περιβάλλοντος, Κοινωνίας και Εταιρικής Διακυβέρνησης (ESG Committee), συνεδρίασε μια (1) φορά, επί τη βάσει του κάτωθι θέματος:

- Έγκριση της πρώτης έκθεσης βιωσιμότητας (Inaugural Sustainability report) της Εταιρείας.

9. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (Σ.Ε.Ε.) και Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης (Σ.Ε.Δ.)

9.A. Περιγραφή του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (Σ.Ε.Ε.) είναι το σύνολο των εσωτερικών ελεγκτικών μηχανισμών και διαδικασιών, που διασφαλίζουν την ορθή διοίκηση και λειτουργία της Εταιρείας.

Βάσει της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του Νόμου 4706/2020, το Διοικητικό Συμβούλιο διασφαλίζει την επαρκή και αποτελεσματική λειτουργία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, που αποβλέπει κυρίως στους ακόλουθους στόχους:

- στη συνεπή υλοποίηση της επιχειρησιακής στρατηγικής, με την αποτελεσματική χρήση των διαθέσιμων πόρων,
- στην αναγνώριση και διαχείριση των ουσιωδών κινδύνων που συνδέονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας και τη λειτουργία της,
- στην αποτελεσματική λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου,
- στη διασφάλιση της πληρότητας και της αξιοπιστίας των στοιχείων και πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας και την κατάρτιση αξιόπιστων χρηματοοικονομικών καταστάσεων,
- στη συμμόρφωση με το εκάστοτε ισχύον νομοκανονιστικό πλαίσιο, καθώς και τους εσωτερικούς κανονισμούς που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας.

Στο Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου εμπεριέχεται το Σύστημα Διαχείρισης Κινδύνων και το Σύστημα Κανονιστικής Συμμόρφωσης, βάσει της παρ. 1α του άρθρου 13 του Νόμου 4706/2020.

Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου περιλαμβάνει τα κάτωθι κύρια συστατικά:

- Το Περιβάλλον Ελέγχου,
- Τη Διαχείριση Κινδύνων,
- Τους ελεγκτικούς μηχανισμούς και δικλίδες ασφαλείας,
- Το σύστημα πληροφόρησης και επικοινωνίας,
- Την Παρακολούθηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου,

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

Στο πλαίσιο του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και λαμβάνοντας υπόψιν το «μοντέλο διακυβέρνησης των τριών γραμμών», η Εταιρεία διαθέτει στη δεύτερη γραμμή Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων και Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης, ενώ στην τρίτη γραμμή διαθέτει Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου.

Όπως προαναφέρθηκε, το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, έχει την τελική ευθύνη για την παρακολούθηση και αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας και της επάρκειας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας.

9.Α.1. Περιβάλλον Ελέγχου

Το Περιβάλλον Ελέγχου είναι το σύνολο των δομών, των προτύπων, των Πολιτικών και Διαδικασιών μέσω των οποίων καθορίζεται η συνολική οργάνωση και ο τρόπος διοίκησης της Εταιρείας.

Τα στοιχεία του αυτά αποτελούν τη βάση για την ανάπτυξη ενός αποτελεσματικού Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.

9.Α.1.α. Ακεραιότητα, Ηθικές Αξίες και Συμπεριφορά Διοίκησης

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει Κώδικα Επαγγελματικής Ηθικής και Δεοντολογίας, που είναι δεόντως αναρτημένος στον [Επίσημο Ιστοχώρο της Εταιρείας](#).

Ο Κώδικας Επαγγελματικής Ηθικής και Δεοντολογίας διέπει τη συμπεριφορά όλου του στελεχιακού ανθρώπινου δυναμικού της, συμπεριλαμβανομένων των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ανωτάτων Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας.

Ειδικότερα, αυτός περιλαμβάνει διατάξεις σχετικά με τις εταιρικές αξίες και τις βασικές αρχές λειτουργίας της Εταιρείας, όπως:

- την ακεραιότητα και τον σεβασμό στις εργασιακές σχέσεις και τα ανθρώπινα δικαιώματα,
- τη δέσμευση των εργαζομένων έναντι των εταιρικών στόχων,
- τη δέσμευση της Εταιρείας για τη διαρκή επαγγελματική επιμόρφωση του στελεχιακού δυναμικού της, αλλά και τη συνεχή προσπάθεια των εργαζομένων για την επίτευξη της μέγιστης απόδοσής τους και τη συνεχή βελτίωση του αποτελέσματος της εργασίας τους,
- την αξιοπρεπή συμπεριφορά των εργαζομένων σε εξωτερικές δραστηριότητες,
- τη συμμόρφωση με την ισχύουσα νομοθεσία και το κανονιστικό πλαίσιο, καθώς και τους Κανονισμούς, Κώδικες, Πολιτικές και Διαδικασίες του Ομίλου,
- την προστασία των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα,
- το απόρρητο εργασιών και την εμπιστευτικότητα των συνεπαγομένων πληροφοριών,
- την καταπολέμηση της διαφθοράς,
- την αντιμετώπιση Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων,
- τη χρήση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας,
- τις σχέσεις του Ομίλου με τους πελάτες και τους προμηθευτές, οι οποίες πρέπει να βασίζονται στην εμπιστοσύνη, στον αμοιβαίο σεβασμό, στην αμεροληψία και στην εντιμότητα, διασφαλίζοντας έτσι μακροχρόνιες συνεργασίες,
- την υγεία και την ασφάλεια των εργαζομένων,
- τις αρχές βιώσιμης ανάπτυξης σχετικά με το περιβάλλον και τις σχέσεις της Εταιρείας με την κοινωνία και ιδίως με ευπαθείς κοινωνικές ομάδες και τοπικές κοινότητες στις περιοχές που λειτουργούν οι εγκαταστάσεις της.

Επίσης η Εταιρεία έχει θεσπίσει και εφαρμόζει Πολιτική για την καταπολέμηση της βίας και της παρενόχλησης στην Εργασία με σκοπό την εξασφάλιση ενός εργασιακού περιβάλλοντος όπου κυριαρχεί ο σεβασμός στην ανθρώπινη αξιοπρέπεια και δεν επιτρέπονται διακρίσεις βάσει των προσωπικών χαρακτηριστικών και στοιχείων που άπτονται της προσωπικότητας και της αξιοπρέπειας εκάστου ατόμου (φύλο, φυλή, χρώμα, εθνοτική καταγωγή ή κοινωνική προέλευση, γενετικά χαρακτηριστικά, γλώσσα, τυχόν αναπηρία, κατάσταση υγείας, ηλικία, θρησκεία ή πεποιθήσεις, πολιτικά φρονήματα, σεξουαλικός προσανατολισμός). Η Πολιτική είναι σύμφωνη με τις διατάξεις της υπ' αριθμ. 190 Διεθνούς Σύμβασης Εργασίας για την εξάλειψη της βίας και της παρενόχλησης στον κόσμο της εργασίας, η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του Ν. 4808/2021, καθώς και με τις διατάξεις των άρθρων 2 επ. του Ν. 4808/2021.

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

Τέλος με σκοπό την ενίσχυση του πλαισίου της Εταιρικής Διακυβέρνησης και Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας, έχει αναπτυχθεί Πολιτική & Διαδικασία υποβολής και διαχείρισης Αναφορών της Εταιρείας και του Ομίλου (Group Whistleblowing Policy & Procedure), η οποία στοχεύει στο να ενθαρρύνει όλους τους εμπλεκόμενους να αναφέρουν, εμπιστευτικά ή ανώνυμα μέσω των υπαρχόντων Καναλιών Αναφοράς, τυχόν συμπεριφορές που είναι παράνομες ή και ανήθικες, αμέσως μόλις υποπέσουν στην αντίληψή τους.

9.A.I.β. Οργανωτική Δομή

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει συγκεκριμένες οργανωτικές δομές και ρυθμίσεις για την εκτέλεση, εποπτεία και έλεγχο των εργασιών της και για την οριοθέτηση των βασικών περιοχών ευθύνης και τη θεμελίωση των κατάλληλων γραμμών αναφοράς, βάσει του μεγέθους και τη φύση των εργασιών της, που αποτυπώνονται στον Κανονισμό Λειτουργίας της, περιγραφή του οποίου περιλαμβάνεται στην παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης, εντός της έχουν επίσης συμπεριληφθεί αναλυτικά οι ρυθμίσεις που αφορούν στο Διοικητικό Συμβούλιο και τις Επιτροπές αυτού.

Η Εταιρεία διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου και Κανονισμούς Λειτουργίας των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου, στους οποίους αποτυπώνονται αναλυτικά οι ρυθμίσεις σχετικά με την εξουσία, τις εκχωρούμενες αρμοδιότητες, τις υποχρεώσεις, τις ευθύνες, και τη λειτουργία των οργάνων αυτών.

9.A.II. Διαχείριση Κινδύνων

9.A.II.α. Ο ρόλος του Διοικητικού Συμβουλίου στη Διαχείριση Κινδύνων

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο για την εξέταση των ευκαιριών και των κινδύνων της Εταιρείας σε σχέση με την επιχειρηματική στρατηγική, για να καθορίζει τα σχετικά μέτρα που λαμβάνονται, καθώς και τη φύση και την έκταση έκθεσης στους κινδύνους που πηγάζουν ή συνδέονται με τη δραστηριότητα και λειτουργία της Εταιρείας και τους οποίους προτίθεται να αναλάβει η Εταιρεία στα πλαίσια των μακροπρόθεσμων στρατηγικών στόχων της. Το Διοικητικό Συμβούλιο διασφαλίζει: α) την αποτελεσματικότητα του Συστήματος Διαχείρισης Κινδύνων ως μέρους του Σ.Ε.Ε., β) ότι οι λειτουργίες που συγκροτούν το Σύστημα Διαχείρισης Κινδύνων, είναι ανεξάρτητες από τους επιχειρηματικούς τομείς που καλύπτουν και γ) ότι διαθέτουν τους κατάλληλους οικονομικούς και ανθρώπινους πόρους, καθώς και τις εξουσίες για την αποτελεσματική λειτουργία τους, σύμφωνα με όσα επιτάσσει ο ρόλος τους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο επιβλέπει το πλαίσιο διαχείρισης επιχειρηματικού κινδύνου. Αναλυτικότερα:

- Επισκοπεί τη διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων της Εταιρείας και την περιοδική αναθεώρησή τους.
- Αξιολογεί τις μεθόδους που χρησιμοποιεί η Εταιρεία για τον εντοπισμό και την παρακολούθηση των κινδύνων, την αντιμετώπιση των κυριότερων από αυτούς μέσω του Σ.Ε.Ε. και της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, καθώς και τη γνωστοποίησή τους στις δημοσιοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες με ορθό τρόπο.
- Ενημερώνεται για τις διαπιστώσεις της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων.
- Παρακολουθεί και επιθεωρεί τη λειτουργία και το έργο της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων.

9.A.II.β. Ο ρόλος της Επιτροπής Ελέγχου στη Διαχείριση Κινδύνων

Η Επιτροπή Ελέγχου, μεταξύ των άλλων αρμοδιοτήτων της, συνδράμει το Διοικητικό Συμβούλιο στην εκπλήρωση των καθηκόντων του αναφορικά με την αποτελεσματική λειτουργία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, συμπεριλαμβανομένης και της διαχείρισης κινδύνων.

Σε αυτό το πλαίσιο, η Επιτροπή Ελέγχου εποπτεύει τις δραστηριότητες της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων.

9.A.II.γ. Η Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων (Μ.Δ.Κ.) και η λειτουργία της

Αναφορικά με τη Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων που έχει συσταθεί στην Εταιρεία, αυτή στοχεύει στην ενδυνάμωση της κουλτούρας διαχείρισης κινδύνων, ενώ ως αποστολή της έχει την ουσιαστική συμβολή στην ανάπτυξη ενός σύγχρονου πλαισίου λειτουργίας σε όλα τα οργανωτικά επίπεδα για την αναγνώριση, αξιολόγηση και διαχείριση των κινδύνων που αντιμετωπίζει η Εταιρεία.

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

Η Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων διασφαλίζει ότι οι κίνδυνοι που αναλαμβάνουν οι Μονάδες της Εταιρείας συμβαδίζουν με τη διάθεση ανάληψης κινδύνων και τα όρια ανοχής που η Ανώτατη Διοίκηση καθορίζει και διαμορφώνει. Ο ρόλος και οι επιμέρους αρμοδιότητες της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων αποτυπώνονται στον Κανονισμό Λειτουργίας αυτής, ο οποίος καταρτίστηκε και έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Μεταξύ άλλων, οι αρμοδιότητες της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων συνοψίζονται στα εξής:

- Συμβολή στη διαμόρφωση της στρατηγικής διαχείρισης κινδύνων,
- Ανάπτυξη και επικαιροποίηση πολιτικών και διαδικασιών διαχείρισης κινδύνων,
- Συνεργασία με άλλα τμήματα και λειτουργίες για την επίτευξη των εταιρικών στόχων,
- Συμβολή στην κατηγοριοποίηση των κινδύνων με σκοπό την πιο αποτελεσματική παρακολούθησή τους,
- Τήρηση επικαιροποιημένου Μητρώου Κινδύνων (Risk Register),
- Συμβολή στην αξιολόγηση των Εγγενών Κινδύνων (Inherent Risks), δηλαδή της πιθανότητας εμφάνισης και της επίπτωσης κάθε κινδύνου που περιλαμβάνεται στο Μητρώο Κινδύνων,
- Παροχή συμβουλών που αφορούν την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας των ασφαλιστικών δικλίδων (Controls) που έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει η Εταιρεία για την αντιμετώπιση των κινδύνων,
- Ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, σχετικά με σημαντικούς κινδύνους και ανάδειξη σημείων που απαιτούν λήψη μέτρων.

9.A.III. Ελεγκτικοί Μηχανισμοί και Δικλίδες Ασφαλείας

Η Εταιρεία διαθέτει ελεγκτικούς μηχανισμούς και δικλίδες ασφαλείας για την εκτέλεση των εργασιών της που στοχεύουν στην πρόληψη ή έγκαιρη ανίχνευση ουσιωδών σφαλμάτων, με σκοπό τη διασφάλιση της αξιοπιστίας και της αποτελεσματικότητας των λειτουργιών, καθώς και τη συμμόρφωση με το εκάστοτε ισχύον κανονιστικό πλαίσιο.

Αυτοί οι ελεγκτικοί μηχανισμοί και οι δικλίδες ασφαλείας βασίζονται στην ύπαρξη εγκεκριμένων από αρμόδια όργανα Πολιτικών, Διαδικασιών, Κωδίκων, Κανονισμών Λειτουργίας που περιλαμβάνουν ρόλους και αρμοδιότητες των εμπλεκόμενων για την εκτέλεση των εργασιών. Τα ανωτέρω εταιρικά έγγραφα προβλέπουν συγκεκριμένα σημεία ελέγχου, όπως, ενδεικτικά, βασικές αρχές, διαχωρισμό καθηκόντων, κατάλληλες εγκρίσεις, διαβάθμιση προσβάσεων σε συστήματα και αρχεία κλπ.

9.A.III.α. Πρόληψη και αντιμετώπιση Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων

Σημαντική παράμετρος σε σχέση με τα ως άνω, είναι η πρόληψη, ο εντοπισμός και η αντιμετώπιση Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων.

Η Εταιρεία στο πλαίσιο αυτό, έχει θεσπίσει Πολιτική και Διαδικασία πρόληψης και αντιμετώπισης Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων, κατά το άρθρο 97 του Νόμου 4548/2018 και τα άρθρα 13 και 14 του Νόμου 4706/2020, όπου προσδιορίζονται οι απαιτήσεις για τον εντοπισμό, την πρόληψη και τη διαχείριση Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων που πλήττουν τα συμφέροντα της ίδιας και των συνδεδεμένων με αυτήν επιχειρήσεων κατά την έννοια του άρθρου 32 του Νόμου 4308/2014, καθώς και των πελατών, προμηθευτών και συνεργατών της.

9.A.III.β. Πολιτικές που διασφαλίζουν επαρκή πληροφόρηση για όλες τις Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Η Εταιρεία διαθέτει Πολιτική και Διαδικασία συμμόρφωσης με τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τα άρθρα 99 έως 101 του Νόμου 4548/2018, σχετικά με τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, η οποία συντάχθηκε στο πλαίσιο της διαφάνειας και εποπτείας των συναλλαγών της με συνδεδεμένα μέρη.

Η εν λόγω Πολιτική και Διαδικασία έχει εκπονηθεί στα πλαίσια εναρμόνισης με τις προβλέψεις του άρθρου 14 του Νόμου 4706/2020 και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τα άρθρα 99 έως και 101 του Νόμου 4548/2018 αναφορικά με την αναγνώριση, παρακολούθηση και γνωστοποίηση των συναλλαγών της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη της.

Αρμόδιο όργανο για τη λήψη της σχετικής απόφασης περί κατάρτισης συναλλαγής με Συνδεδεμένο Μέρος και χορήγησης της σχετικής άδειας είναι καταρχήν το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Η αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χορήγηση άδειας ασκείται συλλογικά και δεν μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο ανάθεσης σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή μη.

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

9.A.IV. Σύστημα Πληροφόρησης και Επικοινωνίας

Το σύστημα πληροφόρησης και επικοινωνίας περιλαμβάνει κυρίως τη Διαδικασία Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, τη Διαδικασία Διαχείρισης Καταγγελιών (Whistleblowing) και τη Πολιτική και Διαδικασία με τους επαρκείς και αποτελεσματικούς μηχανισμούς επικοινωνίας με τους μετόχους, με στόχο να διευκολύνεται η άσκηση των δικαιωμάτων τους και ο ενεργός διάλογος με αυτούς (shareholder engagement).

9.A.IV.α Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση

Η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί, εξετάζει και αξιολογεί τη διαδικασία σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, αλλά και τη λοιπή δημοσιοποιηθείσα πληροφόρηση με οποιοδήποτε τρόπο σε σχέση με τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες.

Αναφορικά με την εν λόγω Διαδικασία, η Επιτροπή Ελέγχου είναι αρμόδια για:

- Την παρακολούθηση, εξέταση και παρακολούθηση της Διαδικασίας σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας (οι μηχανισμοί και τα συστήματα παραγωγής, τη ροή και τη διάχυση των χρηματοοικονομικών πληροφοριών που παράγουν οι εμπλεκόμενες οργανωτικές μονάδες της Εταιρείας),
- Ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου σχετικά με τις προκύπτουσες διαπιστώσεις,
- Ενημέρωση από τη Διοικητική Ομάδα της Εταιρείας σχετικά με το χρονοδιάγραμμα σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων,
- Εξέταση και αξιολόγηση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων πριν από την υποβολή τους στο Διοικητικό Συμβούλιο προς έγκριση.

9.A.IV.β Επαρκής και αποτελεσματικός μηχανισμός επικοινωνίας με τους μετόχους (shareholder engagement)

Η Εταιρεία διαθέτει Πολιτική και Διαδικασία για τους επαρκείς και αποτελεσματικούς μηχανισμούς επικοινωνίας με τους μετόχους, με στόχο να διευκολύνεται η άσκηση των δικαιωμάτων τους και ο ενεργός διάλογος με αυτούς (shareholder engagement).

Μέσω της εν λόγω Πολιτικής και Διαδικασίας, καθιερώνονται οι αναγκαίοι μηχανισμοί επικοινωνίας μεταξύ των μετόχων και της Εταιρείας οι οποίοι αποβλέπουν στη διασφάλιση τακτικής και ισότιμης επικοινωνίας και αλληλεπίδρασης των μετόχων με τη διοίκηση της Εταιρείας, με γνώμονα τη δίκαιη και ισότιμη μεταχείριση των συμφερόντων των μετόχων, την προστασία του εταιρικού συμφέροντος και τη διαφάνεια.

Σε αυτό το πλαίσιο, η Μονάδα Εξυπηρέτησης Μετόχων και Δημοσίων Σχέσεων λαμβάνει οιοδήποτε αίτημα από τους Μετόχους αναφορικά με την Εταιρική Διακυβέρνηση της Εταιρείας και όχι μόνο. Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου ή ο Διευθύνων Σύμβουλος, κατόπιν σχετικής ενημέρωσής τους ότι πρόκειται περί σημαντικού ζητήματος, μεριμνά ώστε ο Μέτοχος να λαμβάνει πλήρη απάντηση στο αίτημά του, τηρουμένων των περιορισμών που θέτει το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο. Σε περίπτωση που το αίτημα δεν χαρακτηρίζεται μείζονος σημασίας, ο Υπεύθυνος της Μονάδας Εξυπηρέτησης Μετόχων και Δημοσίων Σχέσεων απαντά ο ίδιος επί του αιτήματος του μετόχου, κατόπιν της προηγούμενης σχετικής έγγραφης ενημέρωσης του Γενικού Διευθυντή Οικονομικών και Εργασιών.

9.A.IV.γ Υποβολή και διαχείριση Αναφορών (Whistleblowing Reporting)

Η Εταιρεία, σε συμμόρφωση με τις επιταγές του Νόμου 4990/2022 περί προστασίας των προσώπων που αναφέρουν παραβιάσεις του ενωσιακού δικαίου (ο Ελληνικός Νόμος Whistleblowing), πρόβη, εντός της Εταιρικής Χρήσης 2023, στην αναμόρφωση της Πολιτικής Διαχείρισης Δυσλειτουργιών σε Πολιτική & Διαδικασία υποβολής και διαχείρισης υποβληθεισών Αναφορών της Εταιρείας και του Ομίλου (Group Whistleblowing Policy & Procedure). Με την εν λόγω Πολιτική & Διαδικασία, η Εταιρεία επιδιώκει:

- να τονίσει την πρωταρχική σημασία που αποδίδει στην αναφορά παραβιάσεων που υποπίπτουν στην αντίληψη του Προσωπικού, υιοθετώντας τις σχετικές υφιστάμενες διαδικασίες σε επίπεδο Πολιτικής,
- να ενθαρρύνει το Προσωπικό της Εταιρείας και κάθε πρόσωπο που παρέχει τις υπηρεσίες του σε αυτής, να αναλαμβάνει πρωτοβουλία και να αναφέρει καλόπιστα κάθε πληροφορία σχετική με την ύπαρξη παραβιάσεων εντός του Ομίλου που υποπίπτουν στην αντίληψή του κατά την άσκηση των καθηκόντων του,
- να ενισχύσει, ακόμη περισσότερο, την εμπιστοσύνη του προσωπικού στις θεσπισθείσες διαδικασίες υποβολής αναφορών, παρέχοντας τη διαβεβαίωση ότι, όταν και εάν αναφέρουν με καλή πίστη τυχόν παραβιάσεις που περιήλθαν εις γνώση τους θα διατηρηθεί η ανωνυμία τους και θα τύχουν ανάλογης προστασίας.

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

9.A.V. Παρακολούθηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (Σ.Ε.Ε.)

Η παρακολούθηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου αφορά τη διαδικασία διαρκούς αξιολόγησής του (τόσο εσωτερικά όσο και από ανεξάρτητο αξιολογητή σε τριετή βάση) ιδίως ως προς την επάρκεια (σχεδιασμός) και την αποτελεσματικότητά του (εφαρμογή).

9.A.V.α Επιτροπή Ελέγχου

Αναλυτική αναφορά στην Επιτροπή Ελέγχου και στα πεπραγμένα της σε σχέση με τις αρμοδιότητές της, εντός της Εταιρικής Χρήσης 2023, έχουν ήδη αποτυπωθεί σε προηγούμενα κεφάλαια της παρούσας Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης.

9.A.V.β Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου (Μ.Ε.Ε.)

Η λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου είναι σύμφωνη με τις προβλέψεις του Ν. 4706/2020 και του Κανονισμού Λειτουργίας της. Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου αποτελεί ανεξάρτητη οργανωτική μονάδα. Στο πλαίσιο των καθηκόντων του, ο Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου έχει πρόσβαση σε οιαδήποτε οργανωτική Μονάδα της Εταιρείας και λαμβάνει γνώση οιοδήποτε στοιχείου απαιτείται για την άσκηση των καθηκόντων του.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας επιδιώκει να διασφαλίσει και να ενισχύσει την αξία της Εταιρείας, λειτουργώντας με διορατικότητα και παρέχοντας αντικειμενική διασφάλιση βάσει ανάλυσης κινδύνων, καθώς και συμβουλευτικές υπηρεσίες.

Η Μονάδα Εσωτερικού ελέγχου παρακολουθεί, ελέγχει και αξιολογεί τις δραστηριότητες της Εταιρείας και του Ομίλου της επιδιώκοντας, μεταξύ άλλων, τη διασφάλιση της αξίας της, την αποτελεσματική λειτουργία της, καθώς και την επάρκεια και ορθότητα της παρεχόμενης χρηματοοικονομικής και μη πληροφόρησης.

Ο Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου ορίζεται, κατόπιν σχετικής πρότασης της Επιτροπής Ελέγχου, από το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο είναι αρμόδιο και για την τυχόν αντικατάστασή του, αναφέρεται λειτουργικά στην Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας και υπάγεται διοικητικά στο Διευθύνοντα Σύμβουλο.

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

9.A.V.γ Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης (Μ.Κ.Σ.)

Η Εταιρεία διαθέτει Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης (Μ.Κ.Σ.) με κύρια αποστολή τη θέσπιση και την εφαρμογή κατάλληλων και επικαιροποιημένων πολιτικών και διαδικασιών, προκειμένου να επιτυγχάνεται έγκαιρα η πλήρης και διαρκής συμμόρφωση της Εταιρείας προς το εκάστοτε ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, που διέπει τη λειτουργία της και να υφίσταται εικόνα για τον βαθμό επίτευξης του σκοπού αυτού.

Στις αρμοδιότητες της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης περιλαμβάνονται οι ενέργειες πρόληψης, καταστολής/ανίχνευσης και απόκρισης σε σχέση με θέματα αρμοδιότητάς της βάσει της Πολιτικής Κανονιστικής Συμμόρφωσης και των Διαδικασιών Κανονιστικής Συμμόρφωσης. Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης, στο πλαίσιο του έργου της, έχει πρόσβαση σε όλες τις απαιτούμενες πηγές πληροφόρησης εντός και εκτός της Εταιρείας, επικοινωνεί τα ευρήματά της έγκαιρα και έγκυρα, λαμβάνει την απαραίτητη εκπαίδευση και ενημερώνεται κατάλληλα επί σκοπώ παρακολούθησης της αποτελεσματικής υιοθέτησης και απαρégκλιτης εφαρμογής των αλλαγών που συντελούνται στο κανονιστικό πλαίσιο.

Της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης προϊστάται ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης. Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης αναφέρεται λειτουργικά στην Επιτροπή Ελέγχου και διοικητικά στον Διευθύνοντα Σύμβουλο. Ετησίως, υποβάλλει Σχέδιο Δράσης προς την Επιτροπή Ελέγχου προς έγκριση και Ετήσια Απολογιστική Έκθεση προς το Διοικητικό Συμβούλιο δια της Επιτροπής Ελέγχου.

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει Κανονισμό Λειτουργίας της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης, όπου αποτυπώνονται λεπτομερώς οι αρμοδιότητες αυτής. Ο εν λόγω Κανονισμός Λειτουργίας έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

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

9.B. Παρακολούθηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (Σ.Ε.Δ.)

Η Εταιρεία, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 13 του Νόμου 4706/2020, υιοθετεί και εφαρμόζει Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης (Σ.Ε.Δ.), λαμβάνοντας υπόψιν το μέγεθος, τη φύση, το εύρος και την πολυπλοκότητα των δραστηριοτήτων της.

9.B.I. Εξωτερική αξιολόγηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Σύμφωνα με το άρθρο 4, παρ. 1 του ν. 4706/2020, το Διοικητικό Συμβούλιο επιβλέπει την υλοποίηση του συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης, ως αυτό ορίζεται κατά τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 24 του Νόμου 4706/2020, παρακολουθεί και αξιολογεί περιοδικά ανά τρία (3) τουλάχιστον οικονομικά έτη την εφαρμογή και την αποτελεσματικότητά του, προβαίνοντας στις δέουσες ενέργειες για την αντιμετώπιση τυχόν ελλείψεων.

Σύμφωνα με το άρθρο 13 του ως άνω Νόμου, το σύστημα εταιρικής διακυβέρνησης περιλαμβάνει τουλάχιστον τα εξής: α) επαρκές και αποτελεσματικό Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων και κανονιστικής συμμόρφωσης, β) επαρκείς και αποτελεσματικές διαδικασίες για την πρόληψη, τον εντοπισμό και την καταστολή καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων, γ) επαρκείς και αποτελεσματικούς μηχανισμούς επικοινωνίας με τους μετόχους, ώστε να διευκολύνονται η άσκηση των δικαιωμάτων τους και ο ενεργός διάλογος με αυτούς (shareholder engagement), δ) πολιτική αποδοχών, η οποία συνεισφέρει στην επιχειρηματική στρατηγική, στα μακροπρόθεσμα συμφέροντα και στη βιωσιμότητα της Εταιρείας.

Η Εταιρεία με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, ανέθεσε στον Ανεξάρτητο Φορέα Αξιολόγησης «AMID Corporate Governance, Internal Controls & Internal Audit Services» το έργο της αξιολόγησης της εφαρμογής και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης («ΣΕΔ») της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2023 και περίοδο αναφοράς 17.07.2021 – 31.12.2023. Η εν λόγω αξιολόγηση του ΣΕΔ ολοκληρώθηκε με επιτυχία τον Απρίλιο 2024. Σημαντικό μέρος της αξιολόγησης είχε καλυφθεί κατά την προηγούμενη χρήση, καθώς υποσύνολο του ΣΕΔ είναι το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου, αξιολόγηση της επάρκειας του οποίου, είχε διενεργηθεί από τον ίδιο φορέα, με περίοδο αναφοράς 17.07.2021 – 31.12.2022 και ημερομηνία έκθεσης αξιολόγησης τον Μάρτιο 2023, το συμπέρασμα της οποίας μνημονεύεται στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης της χρήσης 2022.

Η από 05.04.2024 Έκθεση Αξιολόγησης της εφαρμογής και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης, υπογράφεται από τον Υπεύθυνο Έργου και Εταίρο του ανωτέρω Ανεξάρτητου Φορέα Αξιολόγησης, κ. Βασίλη Μονογυιό (CIA, CRMA, CPA, COSO ICIF cert.).

Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ανωτέρω Έκθεση, η αξιολόγηση της εφαρμογής και αποτελεσματικότητας του ΣΕΔ, η οποία ξεκίνησε στις αρχές του 2024, διενεργήθηκε εμπροθέσμως και προσηκόντως και πραγματοποιήθηκε με βάση τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές, ως προς τις οποίες, ακολουθήθηκε το Πλαίσιο των Διεθνών Επαγγελματικών Προτύπων για τον Εσωτερικό έλεγχο (Institute of Internal Auditors: The International Professional Practices Framework) και το Πλαίσιο Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Επιτροπής COSO (COSO: Internal Control Integrated Framework).

Το συμπέρασμα της ανωτέρω έκθεσης αξιολόγησης της εφαρμογής και αποτελεσματικότητας του ΣΕΔ είναι το εξής:

«Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, όπως αυτή περιγράφεται ανωτέρω στην παράγραφο «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας - Κριτήρια Αξιολόγησης», καθώς και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, σχετικά με την αξιολόγηση της εφαρμογής και αποτελεσματικότητας του ΣΕΔ της Εταιρείας, με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2023, δεν έχει υποπέσει στην αντίληψή μας οτιδήποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί ως ουσιώδης αδυναμία του ΣΕΔ της Εταιρείας, σύμφωνα με τα Κριτήρια Αξιολόγησης».

10. Επισημάνσεις ως προς τα πληροφοριακά στοιχεία που απαιτούνται κατά τις περιπτώσεις (γ), (δ), (στ), (η) και (θ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 21ης Απριλίου 2004, σχετικά με τις δημόσιες προσφορές εξαγοράς.

Οι απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (γ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ, εμπεριέχονται στο τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου που αποτυπώνεται εντός της Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης για την Εταιρική Χρήση 2023 και που αναφέρεται στις πρόσθετες πληροφορίες του άρθρου 4. παρ. 7 του Νόμου 3556/2007.

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

Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (δ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ, δεν υφίστανται κανενός είδους τίτλοι της Εταιρείας, οι οποίοι να παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους.

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.

Οι απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (η) της παρ. 1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ, ήτοι οι σχετικές με την τροποποίηση του Καταστατικού της Εταιρείας και τον διορισμό και την αντικατάσταση Μέλους Διοικητικού Συμβουλίου εμπεριέχονται ήδη σε τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου που αποτυπώνεται εντός της Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης για την Εταιρική Χρήση 2023 και που αναφέρεται στις πρόσθετες πληροφορίες του άρθρου 4. παρ. 7 του Νόμου 3556/2007.

Οι απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (θ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ, εμπεριέχονται ήδη σε τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου που αποτυπώνεται εντός της Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης για την Εταιρική Χρήση 2023 και που αναφέρεται στις πρόσθετες πληροφορίες του άρθρου 4. παρ. 7 του Νόμου 3556/2007.

11. Βιώσιμη Ανάπτυξη

Η Εταιρεία διαθέτει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, η οποία είναι αναρτημένη [στον Επίσημο Ιστοχώρο της Εταιρείας](#), και η οποία θέτει το πλαίσιο για την καθιέρωση των αρχών και των στρατηγικών προτεραιοτήτων που αφορούν στο σύνολο των επιχειρηματικών της δραστηριοτήτων. Η υιοθέτησή της εν λόγω πολιτικής συμβάλλει στη διασφάλιση της μακροπρόθεσμης αξίας της Εταιρείας μέσω της επίτευξης των παρακάτω στόχων:

- Τη δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τα ενδιαφερόμενα μέρη
- Την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος,
- Την ανάληψη πρωτοβουλιών και δράσεων στους τομείς Εταιρικής Διακυβέρνησης, Εταιρικής υπευθυνότητας και Επιχειρηματικής Ηθικής, πέραν της συμμόρφωσης με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο,
- Την υποστήριξη και συνεισφορά προς την ευρύτερη κοινωνία και την εθνική οικονομία.

Περισσότερες αναλυτικές πληροφορίες περί ζητημάτων Βιώσιμης Ανάπτυξης, αποτυπώνονται εντός της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, που, όπως και η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης, συνιστά μέρος της Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης για την Εταιρική Χρήση 2023, καθώς και εντός του Ετησίου Απολογισμού Βιώσιμης Ανάπτυξης (Inaugural Sustainability Report), ο οποίος είναι αναρτημένος στον [Επίσημο Ιστοχώρο της Εταιρείας](#).

Αθήνα, 23 Απριλίου 2024

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

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Αθανάσιος Καραγιάννης

Επιστολή του Προέδρου της Επιτροπής Ελέγχου προς τους Μετόχους

Αξιότιμοι Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Εκ μέρους της Επιτροπής Ελέγχου (εφεξής «Επιτροπή») της εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (εφεξής «Εταιρεία») και με την ιδιότητα μου ως Προέδρου αυτής, σας υποβάλλω την Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής για την οικονομική χρήση 2023.

Σκοπός της παρούσας Έκθεσης είναι να δοθεί στους μετόχους μία συνοπτική αλλά συνολική εικόνα του έργου της Επιτροπής και του τρόπου με τον οποίο έχει εκπληρώσει τις αρμοδιότητες της καθώς και να καταδειχθεί η ουσιαστική συμβολή και συνδρομή της Επιτροπής στη συμμόρφωση της Εταιρείας με το ισχύον νομοθετικό, κανονιστικό και λειτουργικό πλαίσιο, κατά τη διάρκεια της οικονομικής χρήσης 2023 καθώς και κατά τη μετέπειτα περίοδο μέχρι την έγκριση της παρούσας Έκθεσης από την Επιτροπή.

Κατά την άσκηση των καθηκόντων της, η Επιτροπή Ελέγχου ενήργησε σύμφωνα με το ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο και τον Κανονισμό Λειτουργίας της.

Τα κυριότερα από τα θέματα που χειρίστηκε η Επιτροπή Ελέγχου κατά την οικονομική χρήση 2023, έχουν συνοπτικά ως εξής:

- Παρακολούθηση και αξιολόγηση της διαδικασίας σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και του έργου των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.
- Αξιολόγηση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ως προς την ακρίβεια, πληρότητα και τη συνέπειά τους.
- Διασφάλιση της ανεξαρτησίας των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, ιδίως ως προς την καταλληλότητα παροχής μη ελεγκτικών υπηρεσιών.
- Υποβολή πρότασης προς το Διοικητικό Συμβούλιο ως προς την επιλογή ελεγκτικής εταιρείας για τον υποχρεωτικό έλεγχο της χρήσης 2023.
- Έγκριση και παρακολούθηση των δραστηριοτήτων της μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου.
- Παρακολούθηση του έργου της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων και αξιολόγηση των επιπτώσεων των αναγνωρισμένων και αναδυόμενων κινδύνων στη λειτουργία της Εταιρείας
- Θεώρηση θεμάτων δεοντολογίας και κανονιστικής συμμόρφωσης.
- Προετοιμασία και παρακολούθηση της εξέλιξης του έργου της περιοδικής εξωτερικής αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ. 3 (ι) του Ν. 4706/2020 και την απόφαση 1/891/30.9.2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
- Υποβολή πρότασης στο Διοικητικό Συμβούλιο για την ανάθεση σε εξωτερικό ανεξάρτητο αξιολογητή της αξιολόγησης της εφαρμογής και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ) της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2023 και σύμφωνα με τις απαιτήσεις/προβλέψεις των άρθρων 4 (παρ.1) και 13 του Ν. 4706/2020.
- Παρακολούθηση της πορείας εργασιών της εξωτερικής αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης και αξιολόγηση των σχετικών Εκθέσεων Αποτελεσμάτων Αξιολόγησης.
- Αυτό-αξιολόγηση του έργου της Επιτροπής για τη χρήση 2023, της λειτουργίας της, των συνολικών προσόντων των Μελών της και του έργου και των προσόντων του Προέδρου της.
- Ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου και υποβολή προτάσεων για θέματα της αρμοδιότητάς της.

Τα ανωτέρω θέματα που χειρίστηκε η Επιτροπή κατά την οικονομική χρήση 2023 περιγράφονται αναλυτικά στην υποβαλλόμενη Έκθεση.

Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω, εκ μέρους και των Μελών της Επιτροπής, όλους όσους συνετέλεσαν και συντελούν στην απρόσκοπτη λειτουργία της Επιτροπής.

Αθήνα, 22 Απριλίου 2024,

Με εκτίμηση,
Σπυρίδων Μακρινδάκης
Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου

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

Η παρούσα Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου (εφεξής «Επιτροπή») της Εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» με το διακριτικό τίτλο «Prodea Investments» (εφεξής «Εταιρεία») αφορά στην οικονομική χρήση 2023 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017 όπως αυτό τροποποιήθηκε από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020. Σκοπός της παρούσας είναι να παρουσιάσει μία συνοπτική αλλά συνολική εικόνα του έργου της Επιτροπής, κατά τη διάρκεια της οικονομικής χρήσης 2023 καθώς και κατά τη μετέπειτα περίοδο μέχρι την έγκριση της παρούσας Έκθεσης από την Επιτροπή.

1. Σκοπός και Αρμοδιότητες

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

Οι αρμοδιότητες και η λειτουργία της Επιτροπής για την εκπλήρωση του σκοπού της περιγράφονται λεπτομερώς στον εγκεκριμένο από το Διοικητικό Συμβούλιο Κανονισμό Λειτουργίας της, ο οποίος έχει αναρτηθεί στον επίσημο Ιστοχώρο της Εταιρείας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και είναι διαθέσιμος στην ακόλουθη διεύθυνση: [ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΛΕΓΧΟΥ | PRODEA](#)

2. Σύμβαση

Η Επιτροπή Ελέγχου είναι ανεξάρτητη επιτροπή της περιπτώσεως αβ) της παρ. 1α) του άρθρου 44 παρ. 1 του Νόμου 4449/2017, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 74 του Νόμου 4706/2020. Αποτελείται από Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, που εξελέγησαν με την από 08 Ιουνίου 2021 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 44 του Νόμου 4449/2017 παρ. 1, περ. β και γ.

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

Τρία εκ των Μελών της Επιτροπής είναι Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τα κριτήρια ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Νόμου 4706/2020, ένα εξ' αυτών έχει την ιδιότητα του Προέδρου της Επιτροπής, ενώ το τέταρτο μέλος προέρχεται εκ των Μη Εκτελεστικών Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

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

| Όνοματεπώνυμο | Ιδιότητα | Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο |
|-----------------------|----------|---|
| Σπυρίδων Μακριδάκης | Πρόεδρος | Αντιπρόεδρος Α', Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Ιωάννης Κυριακόπουλος | Μέλος | Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Πρόδρομος Βλάμης | Μέλος | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Γαρυφαλλιά Σπυριούνη | Μέλος | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |

Το Διοικητικό Συμβούλιο στις 21 Φεβρουαρίου 2023 αφού έλαβε γνώση της από 20 Φεβρουαρίου 2023 παραίτησης του Μη Εκτελεστικού Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Ιωάννη Κυριακόπουλου από μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και των επιτροπών του, συμπεριλαμβανομένης της Επιτροπής Ελέγχου, αποφάσισε τη συνέχιση της λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας με τα εναπομείναντα τρία (3) μέλη χωρίς αντικατάσταση του παραιτηθέντος μέλους, κατ' εφαρμογή των οριζομένων στο άρθρο 44 παρ. 1στ του Ν. 4449/2017 και στην παρ. 1.3 στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου.

Ακολούθως, η Επιτροπή Ελέγχου κατά τη συνεδρίασή της στις 21 Φεβρουαρίου 2023 επιβεβαίωσε τον ορισμό ως Προέδρου αυτής του κ. Σπυρίδωνα Μακριδάκη, Ανεξάρτητου, Μη Εκτελεστικού Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 44 παρ. 1 περ. ε του Ν. 4449/2017, στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου και στην με αριθμό πρωτοκόλλου 1508/17.07.2020 εγκύκλιο της Διεύθυνσης Εισηγμένων Εταιρειών της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ανασυγκροτήθηκε σε σώμα ως εξής:

1. Κος **Σπυρίδων Μακριδάκης** του Γεωργίου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου
2. Κος **Πρόδρομος Βλάμης** του Γρηγορίου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, Μέλος της Επιτροπής Ελέγχου
3. Κα **Γαρυφαλλιά Σπυριούνη** του Βασιλείου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, Μέλος της Επιτροπής Ελέγχου

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

Ειδικότερα, τα υφιστάμενα τρία (3) μέλη της Επιτροπής στο σύνολο τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία και είναι ανεξάρτητα από την Εταιρεία, κατά την έννοια των διατάξεων των παρ. 1 και 2 του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020.

Τέλος η Επιτροπή Ελέγχου, κατά τη συνεδρίασή της στις 2 Μαρτίου 2023, επιβεβαίωσε ότι εκ των μελών της Επιτροπής η κα Γαρυφαλλιά Σπυριούνη διαθέτει, την απαιτούμενη, εκ του νόμου (άρθρο 44 παρ. 1 περ. ζ, εδ. β) του Ν. 4449/2017) επαρκή γνώση στην ελεγκτική ή/και λογιστική και ως ανεξάρτητη από τη Εταιρεία, είναι εκείνο το μέλος της Επιτροπής που θα παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής, που αφορούν στην έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η Επιτροπή Ελέγχου συνέχισε τη λειτουργία της με την ανωτέρω σύνθεση μέχρι την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 13ης Ιουνίου 2023, η οποία ενημερώθηκε για την παραίτηση του κ. Ιωάννη Κυριακόπουλου και, εν συνεχεία, επιβεβαίωσε ότι η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας θα εξακολουθεί να αποτελεί Επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, αποτελούμενη από τρία (3) Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για το υπόλοιπο της θητείας της.

Βιογραφικά σημειώματα των μελών της Επιτροπής έχουν αναρτηθεί στον επίσημο Ιστοχώρο της Εταιρείας και είναι διαθέσιμα στην ακόλουθη διεύθυνση: [Βιογραφικά-σημειώματα-των-Μελών-του-Διοικητικού-Συμβουλίου.pdf \(prodea.gr\)](#)

3. Συνεδριάσεις

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και τον Κανονισμό Λειτουργίας της, η Επιτροπή Ελέγχου συνεδριάζει σε τακτική βάση και πραγματοποιεί έκτακτες συνεδριάσεις όταν απαιτείται. Συγκεκριμένα, η Επιτροπή κατά τη διάρκεια του 2023 συνεδρίασε δεκαεννέα (19) φορές και συζήτησε για θέματα που εμπίπτουν στους τομείς των αρμοδιοτήτων της. Όλες οι αποφάσεις της Επιτροπής ελήφθησαν με ομοφωνία.

Οι συμμετοχές του Προέδρου και των μελών της Επιτροπής κατά τη χρήση 2023 στις συνεδριάσεις της Επιτροπής, εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα:

| Όνοματεπώνυμο | Αριθμός Συνεδριάσεων που πραγματοποιήθηκαν το 2023 | Συμμετοχή σε σύνολο συνεδριάσεων το 2023 |
|-----------------------|--|--|
| Σπυρίδων Μακριδάκης | 19 | 19/19 |
| Ιωάννης Κυριακόπουλος | 0 | 0/19 ¹ |
| Πρόδρομος Βλάμης | 19 | 19/19 |
| Γαρυφαλλιά Σπυριούνη | 19 | 19/19 |

Κατά την περίοδο 01.01.2024 έως και την έγκριση της παρούσας Έκθεσης, η Επιτροπή συνεδρίασε επτά (7) φορές και οι συμμετοχές των μελών της εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα:

| Όνοματεπώνυμο | Αριθμός Συνεδριάσεων που πραγματοποιήθηκαν από 01.01.2024 έως την ημερομηνία έγκρισης της παρούσας Έκθεσης | Συμμετοχή σε σύνολο συνεδριάσεων από 01.01.2024 έως την ημερομηνία έγκρισης της παρούσας Έκθεσης |
|----------------------|--|--|
| Σπυρίδων Μακριδάκης | 7 | 7/7 |
| Πρόδρομος Βλάμης | 7 | 7/7 |
| Γαρυφαλλιά Σπυριούνη | 7 | 7/7 |

Σημειώνεται ότι πέρα των συνεδριάσεων, τα μέλη της Επιτροπής βρίσκονται σε τακτική επαφή μεταξύ τους και συνεργάζονται στενά και συντονισμένα με την ανώτερη Διοίκηση της Εταιρείας, τους Επικεφαλής Εσωτερικού Ελέγχου, Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, τους Ανεξάρτητους Εκτιμητές και τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας, την εταιρεία «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.» (εφεξής «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)»), η οποία ορίσθηκε με την από 13 Ιουνίου 2023 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

4. Δραστηριότητες της Επιτροπής για την οικονομική χρήση 2023 μέχρι την έγκριση της παρούσας Έκθεσης από την Επιτροπή

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

A. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και διαδικασία Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

- Παρακολούθησε, εξέτασε και αξιολόγησε τη διαδικασία σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά.
- Συνεργάστηκε με τα αρμόδια στελέχη της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών της Εταιρείας και τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, προκειμένου να ενημερωθεί και να επιβεβαιώσει την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα των διαδικασιών κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, της κατάστασης επενδύσεων καθώς και οποιωνδήποτε άλλων χρηματοοικονομικών γνωστοποιήσεων που δημοσιοποιούνται.
- Εξέτασε και αξιολόγησε τις ετήσιες και εξαμηνιαίες, εταιρικές και ενοποιημένες, χρηματοοικονομικές καταστάσεις και τις χρηματοοικονομικές εκθέσεις σύμφωνα με τα εφαρμοστέα λογιστικά πρότυπα, ως προς την ακρίβεια, πληρότητα και τη συνέπειά τους, πριν υποβληθούν στο Διοικητικό Συμβούλιο προς έγκριση και εισηγήθηκε προς το Διοικητικό Συμβούλιο την έγκρισή τους. Συμφώνως με τα ανωτέρω η Επιτροπή επιβεβαίωσε τη συμμόρφωση της Εταιρείας με τους σχετικούς νόμους και κανονισμούς, που διέπουν την έκδοση και τη γνωστοποίηση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
- Επισκόπησε και αξιολόγησε τα μη ελεγμένα Βασικά Οικονομικά Μεγέθη του Ομίλου για το Α' τρίμηνο και το Εννέαμηνο του 2023 καθώς και τα σχετικά Δελτία Τύπου και εισηγήθηκε την έγκριση και δημοσιοποίηση των ανωτέρω Δελτίων Τύπου προς το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Έλαβε, επισκόπησε και αξιολόγησε την εξαμηνιαία και ετήσια κατάσταση επενδύσεων της Εταιρείας και εισηγήθηκε προς το Διοικητικό Συμβούλιο την έγκρισή τους.

¹ Μέλος της Επιτροπής Ελέγχου έως την 20.02.2023

- Έλαβε από τη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών την Ετήσια Έκθεση Δραστηριοτήτων 2022 προκειμένου να ενημερωθεί για τις εργασίες της, την οργάνωση, την επάρκεια γνώσης, εμπειρίας και εκπαίδευσης των στελεχών της καθώς και την επάρκεια πόρων που διαθέτει για την έγκαιρη και ορθή κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Β. Εξωτερικός Έλεγχος

- Ενημερώθηκε από τους εξωτερικούς ελεγκτές επί του ετήσιου προγράμματος/στρατηγικής του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση 2023 πριν από την εφαρμογή του, και προέβη σε αξιολόγησή του, βεβαιώνοντας ότι αυτό θα καλύψει τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου και συστήματα που άπτονται της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου του Ομίλου.
- Ενημερώθηκε μέσω συναντήσεων από τα αρμόδια όργανα της Διοίκησης και τους εξωτερικούς ελεγκτές για τα σημαντικά θέματα ελέγχου, τις σημαντικές κρίσεις, παραδοχές και εκτιμήσεις κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Στο πλαίσιο παρακολούθησης της διαδικασίας και της διενέργειας του υποχρεωτικού ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, έλαβε από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή της Εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) και αξιολόγησε τη Συμπληρωματική Έκθεση με τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου που διενεργήθηκε, επιβεβαιώνοντας ότι πληρούσε τις συγκεκριμένες απαιτήσεις του άρθρου 11 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16^{ης} Απριλίου 2014. Επί των θεμάτων αυτών, οι ορκωτοί ελεγκτές διαβεβαίωσαν την Επιτροπή ότι, από τον έλεγχο που πραγματοποίησαν, δεν εντόπισαν κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος ούτε υπήρξε κάποιο εύρημα που να έχει ουσιαστική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και κατά επέκταση στην ομαλή λειτουργία της Εταιρείας. Η Επιτροπή Ελέγχου, ενημέρωσε γραπτώς σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο για τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή της Εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ).
- Πραγματοποίησε συναντήσεις με τους ορκωτούς ελεγκτές της Εταιρείας πριν τη δημοσίευση της ετήσιας και εξαμηνιαίας χρηματοοικονομικής έκθεσης και των εξαμηνιαίων καταστάσεων επενδύσεων, επί των οποίων δόθηκαν σχετικές διευκρινίσεις σε απάντηση ερωτημάτων των μελών της Επιτροπής.
- Πραγματοποίησε συναντήσεις με τους ανεξάρτητους Τακτικούς Εκτιμητές της Εταιρείας πριν τη δημοσίευση των εξαμηνιαίων καταστάσεων επενδύσεων της Εταιρείας και των θυγατρικών της, προκειμένου να ενημερωθεί για την πορεία της αγοράς ακινήτων και τις σημαντικότερες παραδοχές στις εκτιμήσεις των ακινήτων του Ομίλου.
- Αξιολόγησε και επιβεβαίωσε καθ' όλη τη διάρκεια της θητείας των ορκωτών ελεγκτών λογιστών ότι είναι αντικειμενικοί και έχουν παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τον Όμιλο, λαμβάνοντας στο πλαίσιο αυτό και σχετική έγγραφη δήλωση ανεξαρτησίας από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή για την εταιρική χρήση 2023.
- Εξέτασε την καταλληλότητα και προενέκρινε την παροχή από τον εξωτερικό ελεγκτή μη ελεγκτικών υπηρεσιών, που δεν απαγορεύονται από τη νομοθεσία, στην Εταιρεία και στις εταιρείες του Ομίλου. Στο πλαίσιο αυτό έλαβε από τον ορκωτό ελεγκτή της Εταιρείας γραπτή γνωστοποίηση για τη φύση, την έκταση και την αμοιβή μη ελεγκτικών υπηρεσιών που προσφέρθηκαν στην Εταιρεία και στον Όμιλο για τη χρήση 2023.
- Αξιολόγησε το έργο της ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ), ορκωτού ελεγκτή λογιστή της Εταιρείας και λαμβάνοντας υπ' όψιν, μεταξύ άλλων, τη γνώμη της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών, εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο, υποβάλλοντας σχετική πρόταση, τον επαναδιορισμό της ελεγκτικής εταιρείας «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.» ως τακτικού ορκωτού ελεγκτή για την εταιρική χρήση 2023.
- Αξιολόγησε, σε συνεργασία με τη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών, την προτεινόμενη αμοιβή της ελεγκτικής εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) για τον τακτικό έλεγχο της χρήσης 2023, (εύλογη για το εύρος και την ποιότητα της), προενέκρινε το ύψος αυτής και υπέβαλε σχετική πρόταση στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Γ. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ), Διαχείρισης Κινδύνων και Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Στο ίδιο πλαίσιο, η Επιτροπή:

Εσωτερικός Έλεγχος

- Παρακολούθησε και επιθεώρησε την ορθή λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα για την επαγγελματική εφαρμογή του εσωτερικού ελέγχου καθώς και το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο και αξιολόγησε το έργο, την επάρκεια και την αποτελεσματικότητά της, χωρίς να παραβιάζει την ανεξαρτησία της.

- Είχε συνεχή ενημέρωση και συνεργασία με τον Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, ο οποίος παρευρέθηκε σε όλες τις συνεδριάσεις της.
- Ενημερώθηκε για τα αποτελέσματα αξιολόγησης κινδύνων που διενεργεί η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου βάσει συγκεκριμένης μεθοδολογίας στο πλαίσιο κατάρτισης του ετήσιου προγράμματος ελέγχων.
- Ενημερώθηκε γραπτώς επί του ετήσιου ελεγκτικού προγράμματος (βάσει κινδύνων) έτους 2023 της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου. Η Επιτροπή, πριν την εφαρμογή του προγράμματος, προχώρησε στην αξιολόγησή του λαμβάνοντας υπ' όψιν τους κύριους τομείς επιχειρηματικών και χρηματοοικονομικών κινδύνων καθώς και τα αποτελέσματα των προηγούμενων εσωτερικών ελέγχων.
- Έλαβε από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, επισκόπησε και αξιολόγησε τις τριμηνιαίες αναφορές δραστηριότητας της Μονάδας καθώς και τις εκθέσεις για τους διενεργούμενους ελέγχους βάσει του εγκεκριμένου ετήσιου ελεγκτικού προγράμματος. Εξέτασε τα ευρήματα των ελέγχων αυτών, τις σχετικές απόψεις των ελεγχόμενων μονάδων, τις προτάσεις της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και τις συμφωνηθείσες διορθωτικές ενέργειες καθώς και το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης αυτών και ενημέρωσε σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Ενημερώθηκε από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου για την πορεία υλοποίησης των διορθωτικών ενεργειών του συνόλου των αναγνωρισμένων και μη υλοποιημένων ελεγκτικών ευρημάτων προηγούμενων ελέγχων.
- Ενημερώθηκε από τον Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου σε σχέση με το Πρόγραμμα Διαβεβαίωσης και Βελτίωσης Ποιότητας (ΠΔΒΠ) της λειτουργίας της Μονάδας και τις ευκαιρίες προς βελτίωση που έχουν εντοπιστεί σε συνέχεια της αυτοαξιολόγησης της λειτουργίας του εσωτερικού ελέγχου για το έτος 2022.
- Κατόπιν εισήγησης του Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και αξιολόγησης σχετικών προσφορών και προτάσεων, ανέθεσε τη διενέργεια της εξωτερικής αξιολόγησης της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, η οποία διενεργείται εντός κάθε πενταετίας, σε πιστοποιημένο ανεξάρτητο εξωτερικό αξιολογητή, ο οποίος θα πραγματοποιήσει την εν λόγω αξιολόγηση εντός του 2024.

Αξιολόγηση Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) & Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ)

- Προετοίμασε και εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο την ανάθεση της διενέργειας της εξωτερικής περιοδικής αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου(ΣΕΕ) της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ. 3 (ι) του Ν. 4706/2020 και την απόφαση 1/891/30.9.2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
- Παρακολούθησε την εξέλιξη του έργου της περιοδικής αξιολόγησης του ΣΕΕ της Εταιρείας από τον ανεξάρτητο αξιολογητή διασφαλίζοντας σε συνεργασία με τις Μονάδες Εσωτερικού Ελέγχου, Κανονιστικής Συμμόρφωσης, Διαχείρισης Κινδύνων, καθώς και με τις λοιπές οργανωτικές μονάδες της Εταιρείας την απρόσκοπτη και εντός χρονοδιαγράμματος υλοποίηση του έργου.
- Ενημερώθηκε από τον ανεξάρτητο αξιολογητή για το αποτέλεσμα της αξιολόγησης της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ, η οποία ήταν χωρίς ουσιώδεις αδυναμίες και παρέλαβε, επισκόπησε και αξιολόγησε τις σχετικές Εκθέσεις (Συνοπτική και Αναλυτική) Αποτελεσμάτων Αξιολόγησης του ΣΕΕ.
- Παρακολούθησε, μέσω των τριμηνιαίων αναφορών της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου κατά το έτος 2023, την πορεία υλοποίησης των ενεργειών τακτοποίησης των «Μη Ουσιωδών Αδυναμιών» όπως αυτές προέκυψαν κατά την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ της Εταιρείας από τον ανεξάρτητο αξιολογητή.
- Προετοίμασε, με τη συνδρομή του Γενικού Διευθυντή Οικονομικών και Εργασιών και εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο την ανάθεση σε εξωτερικό ανεξάρτητο αξιολογητή της αξιολόγησης της εφαρμογής και αποτελεσματικότητας του ΣΕΔ της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2023 και σύμφωνα με τις απαιτήσεις/ προβλέψεις των άρθρων 4 (παρ.1) και 13 του Ν. 4706/2020.
- Παρακολούθησε αναλυτικά την πορεία εργασιών της αξιολόγησης του ΣΕΔ.
- Ενημερώθηκε από τον ανεξάρτητο αξιολογητή για το αποτέλεσμα της αξιολόγησης της εφαρμογής και αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ, η οποία ήταν χωρίς ουσιώδεις αδυναμίες και παρέλαβε, επισκόπησε και αξιολόγησε τη σχετική Έκθεση.

Διαχείριση Κινδύνων

- Παρακολούθησε το έργο του Επικεφαλής της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων και αξιολόγησε τις επιπτώσεις των αναγνωρισμένων και αναδυόμενων κινδύνων στη λειτουργία της Εταιρείας.
- Ενημερώθηκε από τον Επικεφαλής της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων για τα αποτελέσματα της ετήσιας άσκησης αυτοαξιολόγησης κινδύνων και ελεγκτικών μηχανισμών (Risk Control Self-Assessment (RCSA)), η οποία πραγματοποιήθηκε από τους επικεφαλής των Μονάδων της Εταιρείας σε συνεργασία με τη Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων εφαρμόζοντας την εγκεκριμένη από το Διοικητικό Συμβούλιο «Μεθοδολογία Αξιολόγησης Κινδύνων και Ελεγκτικών Μηχανισμών».
- Έλαβε, επισκόπησε και αξιολόγησε τις τριμηνιαίες εκθέσεις της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων, στις οποίες παρουσιάζεται η πορεία υλοποίησης των εργασιών της Μονάδας σύμφωνα με το εγκεκριμένο ετήσιο πλάνο καθώς και η δραστηριότητα της αναφορικά με τη διαδικασία εντοπισμού, αξιολόγησης και διαχείρισης των κινδύνων με σκοπό την κατάρτιση του συνολικού προφίλ κινδύνων της Εταιρείας.
- Ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο, σε συνεργασία με την Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων για την πρόθεση της Εταιρείας να ενισχύσει περαιτέρω τη Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων με προσωπικό που θα διαθέτει εξειδικευμένες γνώσεις και επαρκή εμπειρία σε θέματα διαχείρισης κινδύνων.

Κανονιστική Συμμόρφωση

- Ενημερώθηκε από τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης για το έργο τα πεπραγμένα της και ενέκρινε τον προγραμματισμό εργασιών της για την επόμενη χρήση.
- Επισκόπησε την επικαιροποιημένη «Πολιτική και Διαδικασία Υποβολής και Διαχείρισης Αναφορών της Εταιρείας και του Ομίλου της (Group Whistleblowing Policy & Procedure)» και εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο την έγκρισή της.
- Παρακολούθησε την εφαρμογή της Πολιτικής πρόληψης και αντιμετώπισης πιθανών καταστάσεων συγκρούσεων συμφερόντων και έλαβε διαβεβαίωση από τον Επικεφαλής της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης, μέσω ετήσιας σχετικής αναφοράς, για τη μη γνωστοποίηση σε αυτόν και μη εντοπισμό οποιασδήποτε εικαζόμενης, πιθανής ή πραγματικής κατάστασης σύγκρουσης συμφερόντων.

Ε. Θέματα που σχετίζονται με τη λειτουργία της Επιτροπής

- Προέβη, στο πλαίσιο της ετήσιας αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του, σε αυτό-αξιολόγηση του έργου της για το 2023, της λειτουργίας της, των συνολικών προσόντων των Μελών της και του έργου και των προσόντων του Προέδρου της Επιτροπής, μέσω της συμπλήρωσης σχετικού ερωτηματολογίου.
- Επισκόπησε και ενέκρινε τα πρακτικά των συνεδριάσεών της.
- Συνέταξε και ενέκρινε την Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων της.

ΣΤ. Λοιπά θέματα

- Αξιολόγησε την ορθότητα του σχηματισμού των διανεμητέων κερδών και την επάρκεια των διαθεσίμων για τη διανομή μερίσματος χρήσης 2022 και υπέβαλε σχετική πρόταση προς το Διοικητικό Συμβούλιο.

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

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

Η συνεργασία της Επιτροπής με τη Διοίκηση της Εταιρείας, τους Επικεφαλής των Μονάδων Εσωτερικού Ελέγχου, Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων καθώς και τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές ήταν απόλυτα ικανοποιητική και δεν δημιουργήθηκε πρόβλημα στη λειτουργία της.

5. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρική Υπευθυνότητα και η Βιώσιμη Ανάπτυξη αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι της Εταιρείας, καθώς η εταιρική στρατηγική και οι προτεραιότητές της θεμελιώνονται στη δέσμευσή της να λειτουργεί με υπεύθυνο και βιώσιμο τρόπο σε όλες τις δραστηριότητες της.

Η Εταιρεία διαθέτει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, η οποία έχει αναρτηθεί στον Επίσημο Ιστοχώρο της και είναι διαθέσιμη στην ακόλουθη διεύθυνση: [Πολιτική-Βιώσιμης-Ανάπτυξης.pdf \(prodea.gr\)](https://www.prodea.gr/Πολιτική-Βιώσιμης-Ανάπτυξης.pdf)

Η Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας θέτει το πλαίσιο για την καθιέρωση των αρχών και των στρατηγικών προτεραιοτήτων που αφορούν στο σύνολο των επιχειρηματικών της δραστηριοτήτων. Η υιοθέτησή της εν λόγω Πολιτικής αποτελεί αναγκαιότητα για τη διασφάλιση της μακροπρόθεσμης αξίας της Εταιρείας μέσω της επίτευξης των παρακάτω στόχων:

- Δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τα ενδιαφερόμενα μέρη,
- Προστασία του φυσικού περιβάλλοντος,
- Ανάληψη πρωτοβουλιών και δράσεων στους τομείς Εταιρικής διακυβέρνησης, Εταιρικής υπευθυνότητας και Επιχειρηματικής Ηθικής, πέραν της συμμόρφωσης με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο,
- Υποστήριξη και συνεισφορά προς την ευρύτερη κοινωνία και την εθνική οικονομία.

Περαιτέρω, η Εταιρεία έχει προχωρήσει στη σύσταση Επιτροπής Περιβάλλοντος, Κοινωνίας και Εταιρικής Διακυβέρνησης (ESG Committee), η οποία έχει συμβουλευτικό ρόλο προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και σκοπός της είναι η διαχείριση και προώθηση των θεμάτων ESG και Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας, ο σχεδιασμός και η παρακολούθηση της εφαρμογής της στρατηγικής ESG και Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας καθώς και η υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου ως προς την εκπλήρωση της εποπτικής του ευθύνης ως προς τα θέματα αυτά.

Τέλος, η Εταιρεία εντός του 2023 δημοσίευσε τον πρώτο Απολογισμό Βιώσιμης Ανάπτυξης (Inaugural Sustainability Report), ο οποίος είναι αναρτημένος στον Επίσημο Ιστοχώρο της Εταιρείας και είναι διαθέσιμος στην ακόλουθη διεύθυνση: [Inaugural Sustainability Report | Prodea](#)

Αθήνα, 22 Απριλίου 2024,

Ο Πρόεδρος

Τα μέλη

Πρόεδρος Βλάμης

Σπυρίδων Μακριδάκης

Γαρυφαλλιά Σπυριούνη

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

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

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

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

Α) Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήρχετο την 31 Δεκεμβρίου 2023 στο ποσό των €692.390 διαιρούμενο συνολικά σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 2,71 ευρώ εκάστη.

Β) Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας.

Δεν υφίστανται εκ του καταστατικού της Εταιρείας περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της. Οράτε επίσης κατωτέρω σημείο ΣΤ).

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

Οι σημαντικές συμμετοχές στην Εταιρεία κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 9 έως 11 του Ν. 3556/2007 έχουν διαμορφωθεί ως εξής κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023:

Η εταιρεία Invel Real Estate BV κατέχει άμεσα ποσοστό 6,78% των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία και η εταιρεία Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. κατέχει άμεσα ποσοστό 78,13% των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία. Την απώτερη διαχείριση του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία που κατέχονται άμεσα από την Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. και την Invel Real Estate BV, καθώς και των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχονται άμεσα από την εταιρεία Ανθός Properties A.K.E., και που αντιστοιχούν σε ποσοστό 2,1% των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία, ασκεί ο κ. Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου., ο οποίος ελέγχει, δυνάμει της περίπτωσης (δδ) του αρ. 3 παρ. 1(γ) του Ν. 3556/2007, την εταιρεία INVEL RE HOLDINGS (CYPRUS) LIMITED, η οποία απέκτησε τον έλεγχο της εταιρείας INVEL REAL ESTATE PARTNERS GREECE SAS. Η τελευταία κατέχει το σύνολο (100%) των μετοχών με δικαίωμα ψήφου της εταιρείας INVEL REAL ESTATE B.V., η οποία είναι άμεση μέτοχος της Εταιρείας κατά ποσοστό 6,78%, ενώ, παράλληλα, η ίδια είναι μέτοχος πλειοψηφίας της εταιρείας INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) COOPERATIEF II UA, η οποία κατέχει την πλειοψηφία των δικαιωμάτων ψήφου της εταιρείας INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) II PARENT B.V., που με τη σειρά της είναι 100% μέτοχος της εταιρείας INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) II B.V. η οποία είναι άμεσος μέτοχος της Εταιρείας κατά ποσοστό 78,13%. Περαιτέρω, η εταιρεία INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) II B.V. είναι 100% μέτοχος της εταιρείας ANTHOS PROPERTIES SINGLE MEMBER S.A., άμεσου μετόχου της Εταιρείας κατά ποσοστό 2,1%.

Ως αποτέλεσμα, η εταιρεία INVEL RE HOLDINGS (CYPRUS) LIMITED απέκτησε έμμεσα έλεγχο του 87,01% των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία.

Ως αναφέρεται στην από 24.01.2024 γνωστοποίηση μεταβολών σημαντικών συμμετοχών του Ν. 3556/2007 που υπέβαλαν στην Εταιρεία (α) τα νομικά πρόσωπα INVEL REAL ESTATE B.V. και INVEL RE HOLDINGS (CYPRUS) LIMITED καθώς και ο κ. Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου και (β) τα νομικά πρόσωπα Ascetico Limited και Yoda PLC, καθώς και ο κ. Ιωάννης Παπαλέκας, η άμεση συμμετοχή της εταιρείας INVEL REAL ESTATE B.V. στην Εταιρεία μειώθηκε από 6,78% σε 1,56% επί του συνολικού αριθμού μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, ενώ η άμεση συμμετοχή της εταιρείας Ascetico Limited στην Εταιρεία ανήλθε ποσοστό 5,22% επί του συνολικού αριθμού μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Η εταιρεία Ascetico Limited είναι 100% θυγατρική της εταιρείας Yoda PLC της οποίας πραγματικός δικαιούχος είναι ο κ. Ιωάννης Παπαλέκας.

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

Κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων η εταιρεία Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. κατέχει άμεσα 78,13%, η INVEL REAL ESTATE B.V. κατέχει άμεσα 1,25% και η Ascetico Limited κατέχει άμεσα 5,29% επί του συνολικού αριθμού μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Η εταιρεία INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) II B.V. είναι 100% μέτοχος της εταιρείας ANTHOS PROPERTIES SINGLE MEMBER S.A., άμεσου μετόχου της Εταιρείας κατά ποσοστό 2,1%.

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

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

Ε) Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

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

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

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

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

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

Δυνάμει της απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας της 07.06.2022, εγκρίθηκε η παροχή νέας εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου, έως ποσό που δεν υπερβαίνει το τριπλάσιο του καταβεβλημένου κατά την ημερομηνία χορήγησης της εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, με την έκδοση νέων, κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 1β του Ν. 4548/2018 είτε με καταβολή μετρητών, με ή χωρίς δικαίωμα προτίμησης υπέρ των υφιστάμενων μετόχων, είτε με εισφορά σε είδος, κατά την κρίση του Διοικητικού Συμβουλίου, ενόψει της λήξης της διάρκειας της εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο που είχε χορηγήσει η από 11.09.2019 Γενική Συνέλευση των Μετόχων, όπως μεταγενέστερα ανανεώθηκε με τις από 13.04.2020 και 08.06.2021 αποφάσεις της, και προκειμένου το Διοικητικό Συμβούλιο να διατηρήσει την ευελιξία να αποφασίσει μία ενδεχόμενη εταιρική πράξη και τους ειδικότερους όρους αυτής, εάν και εφόσον το κρίνει σκόπιμο ανάλογα με τις εκάστοτε επικρατούσες στις χρηματαγορές συνθήκες. Η διάρκεια της εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο είναι πέντε (5) έτη από την ημερομηνία λήξης της ανωτέρω απόφασης από την Γενική Συνέλευση.

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

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

Δεν έχει συνάψει η Εταιρεία τέτοια συμφωνία.

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

Δεν υπάρχουν ειδικές συμφωνίες της Εταιρείας με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της

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

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

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

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

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

Αθήνα, 23 Απριλίου 2024

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

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Αθανάσιος Καραγιάννης



**Building a better
working world**

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

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

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Σημαντικό θέμα ελέγχου

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

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



**Building a better
working world**

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

| Σημαντικό θέμα ελέγχου | Πώς αντιμετωπίστηκε κατά τον έλεγχό μας το σημαντικό θέμα ελέγχου |
|--|--|
| Έλεγχος αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (σε εταιρική και ενοποιημένη βάση) | |
| <p>Οι επενδύσεις σε ακίνητα (συμπεριλαμβανομένων των επενδύσεων σε ακίνητα που ταξινομούνται ως διακρατούμενα προς πώληση) αποτελούν περίπου το 67% του συνόλου του ενεργητικού της Εταιρείας και το 81% του συνόλου του ενεργητικού του Ομίλου.</p> <p>Η αποτίμησή τους δε σε εύλογη αξία την 31^η Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε € 1.711 εκ. σε εταιρικό επίπεδο και σε € 2.417 εκ. σε ομιλικό επίπεδο. Το χαρτοφυλάκιο αποτελείται από ακίνητα γραφείων, καταστημάτων και εμπορικών χώρων, τραπεζικών καταστημάτων, ξενοδοχείων, αποθηκευτικών χώρων, πρατηρίων υγρών καυσίμων, χώρων στάθμευσης, οικοπέδων, οικιστικών ακινήτων και λοιπών ακινήτων ειδικών χρήσεων. Έχουμε προσδιορίσει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα ως το σημαντικό θέμα ελέγχου λόγω του μεγάλου αριθμού επενδυτικών ακινήτων των οποίων τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται στις μεθόδους αποτίμησης είναι εγγενώς σημαντικά και υποκειμενικά. Η αξιολόγηση των εκτιμήσεων και των παραδοχών που εφαρμόζονται από τη Διοίκηση για την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου απαιτεί σημαντική ελεγκτική εργασία και την υποστήριξη εξειδικευμένου προσωπικού της εταιρείας μας σε θέματα αποτιμήσεων, δεδομένου του σημαντικού αριθμού ακινήτων διαφορετικής κατηγορίας και τοποθεσίας, με διαφορετικές συμφωνίες μίσθωσης. Ως εκ τούτου, η αξιολόγηση των ανωτέρω εκτιμήσεων και παραδοχών απαιτούσαν σημαντική ελεγκτική προσπάθεια.</p> | <p>Οι ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε, μεταξύ άλλων, έχουν ως εξής:</p> <p>Αποκτήσαμε κατανόηση των διαδικασιών και των μεθόδων αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα που ακολουθεί η Εταιρεία και ο Όμιλος. Αξιολογήσαμε την επαγγελματική επάρκεια, την ανεξαρτησία, την αντικειμενικότητα και την εμπειρία των εξωτερικών ανεξάρτητων εκτιμητών που χρησιμοποίησε η Διοίκηση. Επιπλέον, αξιολογήσαμε την ικανότητα και την εμπειρία του προσωπικού της Εταιρείας και του Ομίλου σε θέματα αποτιμήσεων. Εκτιμήσαμε κατά πόσο οι τεχνικές και οι μέθοδοι αποτίμησης που εφαρμόζονται από τη Διοίκηση και τους εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές είναι συνεπείς με τις γενικά αποδεκτές τεχνικές αποτίμησης ακινήτων στην αγορά. Με τη συμμετοχή ειδικών σε θέματα αποτίμησης του γραφείου μας, αξιολογήσαμε τις εκτιμήσεις και τις παραδοχές που εφαρμόστηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα από τη Διοίκηση και τους εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές. Επιπρόσθετα, οι εργασίες που διενεργήσαμε περιλαμβάνουν:</p> <ul style="list-style-type: none">• Εξέταση σε δειγματοληπτική βάση κατά πόσο στοιχεία των επενδύσεων σε ακίνητα (περιοχή/διεύθυνση ακινήτου, χρήση ακινήτου, κατάσταση μίσθωσης) που εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που εμφανίζονται στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας και των θυγατρικών της ή/και με τα αντίστοιχα συμβόλαια κτήσης των ακινήτων ή/και με τα αντίστοιχα συμβόλαια μίσθωσης.• Εξέταση κατά πόσο οι εύλογες αξίες των ακινήτων όπως εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις προκύπτουν από τις εκθέσεις αποτίμησης εύλογης αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31^η Δεκεμβρίου 2023. |



Building a better
working world

Οι συγκεκριμένες εκτιμήσεις και παραδοχές που απαιτούσαν την προσοχή και την υποστήριξη του ελεγκτή από εξειδικευμένο σε θέματα αποτιμήσεων προσωπικό του γραφείου μας, περιλάμβαναν τα ακόλουθα:

- παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις
- εκτιμήσεις για τα κενά μίσθια
- εκτιμήσεις συντήρησης
- εκτιμήσεις για τα κόστη κατασκευής
- εκτιμήσεις για το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών
- εκτιμήσεις για τον συντελεστή απόδοσης στη λήξη
- εκτιμήσεις για την εφαρμογή της μεθόδου προεξόφλησης ταμειακών ροών, της συγκριτικής μεθόδου, της μεθόδου άμεσης κεφαλαιοποίησης, της υπολειμματικής μεθόδου και της μεθόδου αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης
- παραδοχές σχετικά με τον συντελεστή βαρύτητας στην αποτίμηση μεταξύ των μεθόδων προεξόφλησης των μελλοντικών ταμειακών ροών, συγκριτικής μεθόδου, άμεσης κεφαλαιοποίησης, υπολειμματικής μεθόδου και αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης

Οι γνωστοποιήσεις που σχετίζονται με την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα παρατίθενται στις σημειώσεις 2.6 – «Επενδύσεις σε Ακίνητα», 2.23 «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεις και διακοπείσες δραστηριότητες», 4.1 - «Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές», 6- «Επενδύσεις σε Ακίνητα» και 15 «Διακρατούμενα προς Πώληση Στοιχεία Ενεργητικού» των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

- Δειγματοληπτική εξέταση κατά πόσο τα σημαντικότερα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (συγκεκριμένα τα μισθώματα και το εμβαδό των μισθωμένων ακινήτων) συμφωνούν με τις σχετικές συμβάσεις μίσθωσης.
- Σύγκριση των εύλογων αξιών κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023 με τις αντίστοιχες κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 ή με την αξία κτήσης για ακίνητα που αποκτήθηκαν μέσα στο 2023, και για τις σημαντικότερες μεταβολές, αξιολογήσαμε ότι αυτές συνάδουν με τις τάσεις της αγοράς και με τα στοιχεία των ακινήτων.
- Αξιολόγηση για δείγμα ακινήτων, των εκτιμήσεων και παραδοχών σε ότι αφορά τα στοιχεία αγοράς που χρησιμοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (περιλαμβανομένου του προεξοφλητικού επιτοκίου, του συντελεστή απόδοσης στη λήξη, συντελεστή άμεσης κεφαλαιοποίησης, των συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων και ενοικίασης).
- Αξιολόγηση των παραδοχών για τον συντελεστή βαρύτητας μεταξύ των μεθόδων αποτίμησης (προεξόφλησης των μελλοντικών ταμειακών ροών, συγκριτικής μεθόδου, άμεσης κεφαλαιοποίησης, υπολειμματικής μεθόδου, αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης).
- Επαλήθευση, για δείγμα ακινήτων, της ακρίβειας συγκεκριμένων υπολογισμών που διενεργήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές στο πλαίσιο υπολογισμού της εύλογης αξίας.

Τέλος αξιολογήσαμε την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις σημειώσεις 2.6 – «Επενδύσεις σε Ακίνητα», 2.23 «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεις και διακοπείσες δραστηριότητες», 4.1 - «Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές», 6- «Επενδύσεις σε Ακίνητα» και 15 «Διακρατούμενα προς Πώληση Στοιχεία Ενεργητικού» των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.



**Building a better
working world**

Άλλες πληροφορίες

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

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

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

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

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

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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



Building a better working world

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

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



**Building a better
working world**

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

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

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.
- β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

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

3. Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών

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

Οι επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 36 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από την 8^η Ιουνίου 2021 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο τριών ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσής τους.

5. Κανονισμός Λειτουργίας

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



**Building a better
working world**

6. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς

Εξετάσαμε τα ψηφιακά αρχεία της εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία», τα οποία καταρτίστηκαν σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) που ορίζεται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2020/1989 (εφεξής Κανονισμός ESEF), και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023, σε μορφή XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL «549300XDXOYF57JOF72-2023-12-31-el.zip» με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών (Σημειώσεις επί των 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 χρηματοοικονομικές εκθέσεις θα πρέπει να συντάσσονται σε μορφότυπο XHTML.
- Όσον αφορά τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, η χρηματοοικονομική πληροφόρηση, που περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εισοδημάτων, στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών, καθώς επίσης και η χρηματοοικονομική πληροφόρηση που περιλαμβάνεται στις λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες, θα πρέπει να επισημαίνεται με ετικέτες XBRL (XBRL 'tags' και 'block tag'), 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 2023, 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.



**Building a better
working world**

Ευθύνες του Ελεγκτή

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

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

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

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 2023, σε μορφή αρχείου XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL «549300XDXOYF57JOFT72-2023-12-31-el.zip» με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.

Αθήνα, 23 Απριλίου 2024

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδαμιανού
ΑΜ ΣΟΕΛ: 61391

Ελεονόρα Σέκα
ΑΜ ΣΟΕΛ: 50131

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8B, ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25 ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107

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

| | Σημείωση | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | | | | | |
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | | | | | |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 6 | 2.314.885 | 2.491.284 | 1.626.855 | 1.651.018 |
| Συμμετοχές σε θυγατρικές | 9 | - | - | 402.053 | 420.388 |
| Συμμετοχές σε κοινοπραξίες | 10 | 161.238 | 157.336 | 113.938 | 114.381 |
| Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία | 7 | 9.975 | 10.171 | 9.866 | 10.019 |
| Άυλα περιουσιακά στοιχεία | | 112 | 20 | 112 | 20 |
| Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα | 16 | 1.694 | 14.768 | 1.694 | 11.006 |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις | 11 | 121.065 | 25.161 | 104.331 | 29.773 |
| Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων | | 2.608.969 | 2.698.740 | 2.258.849 | 2.236.605 |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | | | | | |
| Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις | 12 | 36.904 | 68.491 | 33.176 | 61.761 |
| Αποθέματα Ακινήτων | 13 | 28.636 | 16.627 | 4.517 | 4.517 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 14 | 198.184 | 183.104 | 164.656 | 150.143 |
| Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία | 16 | 6.158 | - | 3.612 | - |
| Δεσμευμένες καταθέσεις | | 5.159 | 14 | 15 | 14 |
| Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων | | 275.041 | 268.236 | 205.976 | 216.435 |
| Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού | 15 | 103.921 | 46.429 | 86.824 | 45.974 |
| Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων | | 378.962 | 314.665 | 292.800 | 262.409 |
| Σύνολο ενεργητικού | | 2.987.931 | 3.013.405 | 2.551.649 | 2.499.014 |
| ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ | | | | | |
| Μετοχικό κεφάλαιο | 17 | 692.390 | 692.390 | 692.390 | 692.390 |
| Υπέρ το άρτιο | 17 | 15.890 | 15.890 | 15.970 | 15.970 |
| Αποθεματικά | 18 | 303.579 | 391.902 | 269.783 | 363.081 |
| Κέρδη εις νέον | | 480.445 | 365.553 | 411.791 | 284.719 |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας | | 1.492.304 | 1.465.735 | 1.389.934 | 1.356.160 |
| Μη ελέγχουσες συμμετοχές | 19 | 93.129 | 107.611 | - | - |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων | | 1.585.433 | 1.573.346 | 1.389.934 | 1.356.160 |
| ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | | | | | |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | | | | | |
| Δανειακές υποχρεώσεις | 20 | 961.618 | 1.220.698 | 944.913 | 978.963 |
| Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία | 21 | 135 | 162 | 135 | 162 |
| Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους | 23 | 8.291 | 10.890 | - | - |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | | 10.139 | 7.189 | 8.606 | 5.786 |
| Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων | | 980.183 | 1.238.939 | 953.654 | 984.911 |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | | | | | |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 22 | 49.194 | 69.325 | 27.842 | 37.524 |
| Δανειακές υποχρεώσεις | 20 | 366.161 | 129.302 | 173.635 | 118.116 |
| Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις | | 6.918 | 2.469 | 6.584 | 2.303 |
| Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων | | 422.273 | 201.096 | 208.061 | 157.943 |
| Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού | 42 | | 24 | - | - |
| Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων | | 422.273 | 201.120 | 208.061 | 157.943 |
| Σύνολο υποχρεώσεων | | 1.402.498 | 1.440.059 | 1.161.715 | 1.142.854 |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων | | 2.987.931 | 3.013.405 | 2.551.649 | 2.499.014 |

Αθήνα, 23 Απριλίου 2024

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

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και
Εργασιών

Ο Λογιστής Α' Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

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

| | Σημείωση | Όμιλος Από 01.01. έως | | Εταιρεία Από 01.01. έως | |
|--|----------|--------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
| | | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Κύκλος Εργασιών | 25 | 168.856 | 186.923 | 120.536 | 104.319 |
| | | 168.856 | 186.923 | 120.536 | 104.319 |
| Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης | 6 | 4.329 | 1.367 | 4.383 | 1.421 |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα | 27 | (17.014) | (16.578) | (4.888) | (5.000) |
| Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας | 26 | (13.081) | (11.541) | (8.822) | (7.461) |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού | 28 | (9.403) | (8.546) | (9.202) | (8.355) |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων | 7 | (505) | (549) | (481) | (523) |
| Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων | 13 | (3.124) | (37.006) | - | - |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | 11,12 | (1.586) | (1.532) | (1.241) | (2.460) |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | 9,12 | (216) | (4.095) | (10.606) | (5.768) |
| Κέρδος από πώληση θυγατρικής | 9 | 1.559 | - | - | - |
| Κέρδος / (ζημιά) από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική | | - | (1.164) | - | 1.293 |
| Λοιπά έσοδα | 29 | 5.010 | 5.505 | 13.257 | 15.051 |
| Λοιπά έξοδα | 30 | (9.938) | (9.244) | (6.231) | (5.439) |
| Εταιρική Υπευθυνότητα | | (639) | (726) | (639) | (726) |
| Λειτουργικά Κέρδη πριν από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | | 124.248 | 102.814 | 96.066 | 86.352 |
| Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | 6 | 39.556 | 59.669 | 63.893 | 55.651 |
| Λειτουργικά Κέρδη | | 163.804 | 162.483 | 159.959 | 142.003 |
| Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες | 10 | (131) | 928 | - | - |
| Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων | 16 | (5.700) | 3.975 | (5.700) | 3.975 |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα | | 1.880 | 529 | 2.006 | 963 |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα | 31 | (75.860) | (43.283) | (57.486) | (33.761) |
| Κέρδη προ φόρων | | 83.993 | 124.632 | 98.779 | 113.180 |
| Φόροι | 32 | (10.161) | (861) | (11.473) | (3.391) |
| Κέρδη χρήσης | | 73.832 | 123.771 | 87.306 | 109.789 |
| Αναλογούνται σε: | | | | | |
| Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών | | (13.250) | (4.875) | - | - |
| Μετόχους της Εταιρείας | | 87.082 | 128.646 | 87.306 | 109.789 |
| | | 73.832 | 123.771 | 87.306 | 109.789 |
| Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα | 33 | 0.34 | 0.50 | | |

Αθήνα, 23 Απριλίου 2024

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

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και
Εργασιών

Ο Λογιστής Α΄ Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

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

| Σημείωση | Όμιλος Από 01.01. έως | | Εταιρεία Από 01.01. έως | |
|---|--------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Κέρδη χρήσης | 73.832 | 123.771 | 87.306 | 109.789 |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες): | | | | |
| Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα: | | | | |
| Αναλογία λοιπών εισοδημάτων από συμμετοχές σε κοινοπραξίες | 10 | 4.358 | 26.808 | - |
| Αναλογιστικά κέρδη επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών | 21 | 27 | - | 27 |
| Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα | 4.385 | 26.808 | 27 | - |
| Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα: | | | | |
| Αντιστάθμιση ταμειακών ροών | 16 | (1.084) | 3.611 | - |
| Κόστος αντιστάθμισης ταμειακών ροών | 16 | 1.651 | (2.934) | - |
| Συναλλαγματικές διαφορές | | (9) | (146) | - |
| Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα | 558 | 531 | - | - |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης | 4.943 | 27.339 | 27 | - |
| Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης | 78.775 | 151.110 | 87.333 | 109.789 |
| Αναλογούνται σε: | | | | |
| Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών | | (12.945) | (4.511) | - |
| Μετόχους της Εταιρείας | | 91.720 | 155.621 | 87.333 |
| | | 78.775 | 151.110 | 87.333 |
| | | | | 109.789 |

Αθήνα, 23 Απριλίου 2024

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

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και
Εργασιών

Ο Λογιστής Α΄ Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος
για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023



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

| | | Αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας | | | | | | |
|--|-------------------|--|----------------|--------------------------|------------------|--------------------------|------------------|--|
| Σημείωση | Μετοχικό κεφάλαιο | Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο | Αποθεματικά | Κέρδη/ (Ζημίες) εις νέον | Σύνολο | Μη ελέγχουσες συμμετοχές | Σύνολο | |
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022 | 692.390 | 15.890 | 360.603 | 327.197 | 1.396.080 | 129.659 | 1.525.739 | |
| Κέρδη / (Ζημίες) χρήσης | - | - | - | 128.646 | 128.646 | (4.875) | 123.771 | |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης | - | - | 26.975 | - | 26.975 | 364 | 27.339 | |
| Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους | - | - | 26.975 | 128.646 | 155.621 | (4.511) | 151.110 | |
| Αύξηση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών | - | - | - | - | - | 749 | 749 | |
| Μείωση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών | - | - | - | - | - | (30.964) | (30.964) | |
| Απόκτηση θυγατρικών | - | - | - | - | - | 132 | 132 | |
| Συναλλαγές με μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών | - | - | - | (14.684) | (14.684) | 14.684 | - | |
| Μερική πώληση θυγατρικής | - | - | - | 1 | 1 | 1 | 2 | |
| Μεταφορά σε αποθεματικά | - | - | 4.324 | (4.324) | - | - | - | |
| Μερίσματα χρήσης 2021 | 24 | - | - | (43.179) | (43.179) | (1.139) | (44.318) | |
| Προσωρινό μέρισμα χρήσης 2022 | 24 | - | - | (28.104) | (28.104) | (1.000) | (29.104) | |
| Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022 | 692.390 | 15.890 | 391.902 | 365.553 | 1.465.735 | 107.611 | 1.573.346 | |
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023 | 692.390 | 15.890 | 391.902 | 365.553 | 1.465.735 | 107.611 | 1.573.346 | |
| Κέρδη / (Ζημίες) χρήσης | - | - | - | 87.082 | 87.082 | (13.250) | 73.832 | |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης | - | - | 4.638 | - | 4.638 | 305 | 4.943 | |
| Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους | - | - | 4.638 | 87.082 | 91.720 | (12.945) | 78.775 | |
| Αύξηση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών | - | - | - | - | - | 4 | 4 | |
| Πώληση θυγατρικών συμμετοχών | - | - | - | - | - | (705) | (705) | |
| Μεταφορά σε αποθεματικά | - | - | 3.691 | (3.691) | - | - | - | |
| Μεταφορά από αποθεματικά | 18 | - | (96.652) | 96.652 | - | - | - | |
| Μερίσματα χρήσης 2022 | 24 | - | - | (37.047) | (37.047) | (836) | (37.883) | |
| Προσωρινό μέρισμα χρήσης 2023 | 24 | - | - | (28.104) | (28.104) | - | (28.104) | |
| Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023 | 692.390 | 15.890 | 303.579 | 480.445 | 1.492.304 | 93.129 | 1.585.433 | |

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία
για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023



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

| Σημείωση | Μετοχικό κεφάλαιο | Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο | Αποθεματικά | Κέρδη/ (Ζημιές) εις νέον | Σύνολο |
|--|-------------------|--|----------------|--------------------------|------------------|
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022 | 692.390 | 15.970 | 358.981 | 211.318 | 1.278.659 |
| Κέρδη χρήσης | - | - | - | 109.789 | 109.789 |
| Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους | - | - | - | 109.789 | 109.789 |
| Μεταφορά σε αποθεματικά | - | - | 3.898 | (3.898) | - |
| Μερίσματα χρήσης 2021 | 24 | - | - | (43.179) | (43.179) |
| Προσωρινό μέρισμα χρήσης 2022 | 24 | - | - | (28.104) | (28.104) |
| Επίδραση από Συγχώνευση | - | - | 202 | 38.793 | 38.995 |
| Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022 | 692.390 | 15.970 | 363.081 | 284.719 | 1.356.160 |
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023 | 692.390 | 15.970 | 363.081 | 284.719 | 1.356.160 |
| Κέρδη χρήσης | - | - | - | 87.306 | 87.306 |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης | - | - | 27 | - | 27 |
| Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους | - | - | 27 | 87.306 | 87.333 |
| Μεταφορά σε αποθεματικά | - | - | 3.138 | (3.138) | - |
| Μεταφορά από αποθεματικά | 18 | - | (96.652) | 96.652 | - |
| Μερίσματα χρήσης 2022 | 24 | - | - | (37.047) | (37.047) |
| Προσωρινό μέρισμα χρήσης 2023 | 24 | - | - | (28.104) | (28.104) |
| Επίδραση από Συγχώνευση | - | - | 189 | 11.403 | 11.592 |
| Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023 | 692.390 | 15.970 | 269.783 | 411.791 | 1.389.934 |

Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος
για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023



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

| | | Από 01.01 έως | |
|---|----------|------------------|------------------|
| | Σημείωση | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες | | | |
| Κέρδη προ φόρων | | 83.993 | 124.632 |
| <i>Προσαρμογές για:</i> | | | |
| - Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό | | 14 | 13 |
| - Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων | 7 | 505 | 549 |
| - Κέρδος από πώληση θυγατρικής | | (1.559) | - |
| - Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | 6 | (39.556) | (59.669) |
| - Χρηματοοικονομικά έσοδα | | (1.880) | (529) |
| - Χρηματοοικονομικά έξοδα | 31 | 75.860 | 43.283 |
| - Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων | | 5.700 | (3.975) |
| - Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | | 1.586 | 1.532 |
| - Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | | 216 | 4.095 |
| - Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης | 6 | (4.329) | (1.367) |
| - (Κέρδος) / Ζημιά από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική | | - | 1.164 |
| - Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες | 10 | 131 | (928) |
| - Λοιπά | | (2.047) | - |
| Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης | | | |
| - Μείωση απαιτήσεων | | 9.313 | 6.427 |
| - (Αύξηση) / Μείωση αποθεμάτων ακινήτων | | (12.226) | 25.939 |
| - Μείωση υποχρεώσεων | | (19.697) | (11.026) |
| Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες | | 96.024 | 130.140 |
| Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα | | (65.643) | (36.851) |
| Καταβληθείς φόρος | | (8.451) | (2.713) |
| Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες | | 21.930 | 90.576 |
| Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες | | | |
| Αγορές επενδυτικών ακινήτων | 6 | - | (147.562) |
| Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα | 6 | (13.469) | (26.914) |
| Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων | | 221.803 | 4.013 |
| Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων | 7 | (202) | (45) |
| Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων | | (97.464) | (2.018) |
| Προκαταβολές για πώληση ακινήτων | | 2.480 | - |
| Εισπράξεις από πωλήσεις θυγατρικών | 9 | 9.460 | 45.899 |
| Απόκτηση θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν) | 8 | (5.990) | (14.076) |
| Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες | 10 | (172) | (29.185) |
| Απόκτηση επιπλέον ποσοστού σε θυγατρικές και κοινοπραξίες | 9,10 | (9.977) | (7.570) |
| Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου συμμετοχών σε κοινοπραξίες | 10 | (10.867) | (4.435) |
| Εισπράξεις από μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών σε κοινοπραξίες | 10 | 6.250 | 24.168 |
| Τόκοι εισπραχθέντες | | 1.572 | 346 |
| Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες | | 103.424 | (157.379) |
| Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες | | | |
| (Αύξηση) / Μείωση δεσμευμένων καταθέσεων | | - | (5.008) |
| Κόστη Απόκτησης Παραγώγων χρηματοοικονομικών Μεσών | 16 | - | (11.378) |
| Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου | | - | (30.775) |
| Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών | | 13 | 548 |
| Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων | 20 | 169.115 | 303.260 |
| Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων | | (1.126) | (5.363) |
| Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης | | (211.690) | (233.553) |
| Μερίσματα πληρωθέντα | 24 | (66.271) | (72.151) |
| Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες | | (109.959) | (54.420) |
| Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | | | |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης | | 183.281 | 304.632 |
| Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα | | (43) | (128) |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους χρήσης | 14 | 198.633 | 183.281 |

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

| Σημείωση | Από 01.01. έως | |
|--|-------------------|------------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες | | |
| Κέρδη προ φόρων | 98.779 | 113.180 |
| <i>Προσαρμογές για:</i> | | |
| - Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό | 14 | 13 |
| - Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων | 7 481 | 523 |
| - Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | 6 (63.893) | (55.651) |
| - Χρηματοοικονομικά έσοδα | (2.006) | (963) |
| - Χρηματοοικονομικά έξοδα | 31 57.486 | 33.761 |
| - Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | 1.241 | 2.460 |
| - Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | 10.606 | 5.768 |
| - Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων | 5.700 | (3.975) |
| - Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης | (4.383) | (1.421) |
| - Κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική | - | (1.293) |
| - Λοιπά | (2.034) | - |
| Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης | | |
| - (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων | 691 | (3.256) |
| - Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων | (6.603) | 2.968 |
| Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες | 96.079 | 92.114 |
| Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα | (51.754) | (30.569) |
| Καταβληθείς φόρος | (7.631) | (2.129) |
| Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες | 36.694 | 59.416 |
| Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες | | |
| Αγορές επενδυτικών ακινήτων | 6 - | (130.436) |
| Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα | 6 (4.544) | (8.313) |
| Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων | 213.058 | 3.765 |
| Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων | 7 (202) | (45) |
| Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων | (73.565) | (2.018) |
| Προκαταβολές για πώληση ακινήτων | 2.080 | - |
| Απόκτηση θυγατρικών | 8 (8.400) | (18.746) |
| Εισπράξεις από πωλήσεις θυγατρικών | - | 45.899 |
| Απόκτηση επιπλέον ποσοστού σε θυγατρικές και κοινοπραξίες | (9.977) | (7.570) |
| Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες | (172) | (29.185) |
| Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες | 9,10 (58.028) | (35.210) |
| Εισπράξεις από μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών σε θυγατρικές και κοινοπραξίες | 9,10 16.250 | 60.167 |
| Τόκοι εισπραχθέντες | 1.230 | 256 |
| Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες | 77.730 | (121.436) |
| Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες | | |
| Κόστη Απόκτησης Παραγώγων χρηματοοικονομικών Μεσών | 16 - | (7.800) |
| Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων | 154.495 | 108.760 |
| Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων | (1.126) | (582) |
| Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης | (193.718) | (83.906) |
| Καταβληθέντα μερίσματα | 24 (65.150) | (71.282) |
| Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες | (105.499) | (54.810) |
| Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 8.925 | (116.830) |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης | 150.143 | 256.632 |
| Επίδραση από Συγχώνευση | 5.588 | 10.341 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους χρήσης | 14 164.656 | 150.143 |

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες

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

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

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

Την 21 Δεκεμβρίου 2023 καταχωρίστηκε στο ΓΕΜΗ η υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 3183294/21.12.2023 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης με την οποία εγκρίθηκε η συγχώνευση με απορρόφηση («Συγχώνευση»), από τη μητρική εταιρεία «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» («Απορροφώσα»), των 100% θυγατρικών της ανωνύμων εταιρειών (α) «IQ HUB Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία», (β) «ΘΕΤΙΣ Κτηματική - Εμπορική Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» και (γ) «PANTERRA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (από κοινού οι «Απορροφώμενες») με απορρόφηση της δεύτερης, τρίτης και τέταρτης εταιρείας από την πρώτη, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 6 - 21 και 30 - 38 του Ν. 4601/2019, των άρθρων 1 - 5 του Ν. 2166/1993 ως ισχύει, καθώς και τη με αριθ. 8.928/20.12.2023 Συμβολαιογραφική πράξη, της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Σπηλιοπούλου Πουλαντζά. Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 18 παρ. 2 του Ν. 4601/2019, με την ολοκλήρωση της ως άνω Συγχώνευσης, η Απορροφώσα υποκαταστάθηκε αυτοδικαίως, ως καθολική διάδοχος των Απορροφώμενων εταιρειών, στο σύνολο της περιουσίας, δηλαδή στο σύνολο των εννόμων σχέσεων τους και σε όλα τα δικαιώματα και υποχρεώσεις τους, συμπεριλαμβανομένων και αυτών επί όλων των ακινήτων των τελευταίων. Η Εταιρεία έχει προβεί στις απαιτούμενες ενέργειες για την καταχώρηση του ως άνω συμβολαίου συγχώνευσης στα αρμόδια κτηματολογικά γραφεία.

Την 31 Δεκεμβρίου 2023 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 55 και 54 άτομα, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2022: 48 άτομα για τον Όμιλο και 47 άτομα για την Εταιρεία).

Το Διοικητικό Συμβούλιο που διοικεί την Εταιρεία εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 8 Ιουνίου 2021 με τριετή θητεία, η οποία λήγει την 7 Ιουνίου 2024, παρατεινόμενη μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική συνέλευση των Μετόχων που θα συνέλθει μετά το τέλος της θητείας του και τη λήψη σχετικής απόφασης. Το Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτήθηκε αρχικά σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του την 8 Ιουνίου 2021 ως εξής:

| | | |
|--|--|---|
| Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου | Πρόεδρος, Επιχειρηματίας | Εκτελεστικό Μέλος |
| Σπυρίδων Μακρινδάκης του Γεωργίου | Καθηγητής στο Πανεπιστήμιο της Λευκωσίας και Επίτιμος καθηγητής της Σχολής Διοίκησης INSEAD | Αντιπρόεδρος Α' - Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου | Διευθύνων Σύμβουλος | Αντιπρόεδρος Β' - Εκτελεστικό Μέλος |
| Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου | Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών | Εκτελεστικό Μέλος |
| Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου | Επικεφαλής Επενδύσεων | Εκτελεστικό Μέλος |
| Νικόλαος Ιατρού του Μιχαήλ | Οικονομολόγος | Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Ιωάννης Κυριακόπουλος του Πολυζώη | Γενικός Διευθυντής Ακίνητης Περιουσίας του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής «ΕΤΕ») | Μη Εκτελεστικό Μέλος |

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

| | | |
|------------------------------------|---|-----------------------------------|
| Γεώργιος Κουντούρης του Ευαγγέλου | Οικονομολόγος | Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου | Αναπληρωτής Καθηγητής, Τμήμα Οικονομικής Επιστήμης, Πανεπιστήμιο Πειραιώς | Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Γαρυφαλλιά Σπυριούνη του Βασιλείου | Group Tax Director του Ομίλου Coca-Cola HBC | Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος |

Ακολούθως την 20 Φεβρουαρίου 2023 ο κος Ιωάννης Κυριακόπουλος του Πολυζώη παραιτήθηκε από μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και των επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου στις οποίες συμμετείχε, ήτοι της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων και της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας. Σε συνέχεια της ανωτέρω παραίτησης, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την 21 Φεβρουαρίου 2023 τη συνέχιση της λειτουργίας του με τα εναπομείναντα μέλη του χωρίς την αντικατάσταση του ελλείποντος μέλους, σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 4 του Καταστατικού της Εταιρείας. Κατόπιν των ανωτέρω η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει σήμερα ως εξής:

| | | |
|--|---|---|
| Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου | Πρόεδρος, Επιχειρηματίας | Εκτελεστικό Μέλος |
| Σπυρίδων Μακρινδάκης του Γεωργίου | Καθηγητής στο Πανεπιστήμιο της Λευκωσίας και Επίτιμος καθηγητής της Σχολής Διοίκησης INSEAD | Αντιπρόεδρος Α' - Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου | Διευθύνων Σύμβουλος | Αντιπρόεδρος Β' - Εκτελεστικό Μέλος |
| Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου | Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών | Εκτελεστικό Μέλος |
| Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου | Επικεφαλής Επενδύσεων | Εκτελεστικό Μέλος |
| Νικόλαος Ιατρού του Μιχαήλ | Οικονομολόγος | Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Γεώργιος Κουντούρης του Ευαγγέλου | Οικονομολόγος | Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου | Αναπληρωτής Καθηγητής, Τμήμα Οικονομικής Επιστήμης, Πανεπιστήμιο Πειραιώς | Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Γαρυφαλλιά Σπυριούνη του Βασιλείου | Group Tax Director του Ομίλου Coca-Cola HBC | Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος |

Κατά την εκλογή από τη Γενική Συνέλευση των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του ΔΣ διαπιστώθηκε ότι αυτά πληρούσαν τα κριτήρια ανεξαρτησίας. Περαιτέρω σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 9 παρ. 3 του Ν. 4706/2020 το Διοικητικό Συμβούλιο διαπίστωσε, κατόπιν επανεξέτασης, πριν τη δημοσιοποίηση της ετήσιας οικονομικής έκθεσης ότι τα ως άνω ανεξάρτητα μέλη του ΔΣ εξακολουθούν να πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 9 παρ. 1 και 2 του Ν. 4706/2020 και στην πολιτική καταλληλότητας της Εταιρείας. Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 23 Απριλίου 2024, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή και την ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη διαδικτυακή διεύθυνση <http://www.prodea.gr> και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Ουσιωδών Λογιστικών Πολιτικών

2.1. Βάση Παρουσίασης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 (εφεξής οι «Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής «Ε.Ε.»).

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες της προηγούμενης χρήσης, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω (Σημείωση 2.3.1).

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

Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία αναπροσαρμόστηκαν για να συμβαδίζουν με αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα χρήση. Για την τρέχουσα χρήση η εταιρεία δεν πραγματοποίησε αναπροσαρμογές.

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

Η σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ προϋποθέτει τη διενέργεια κρίσεων, εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία της σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της χρήσης αναφοράς. Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η άσκηση εκτιμήσεων και παραδοχών στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις ακόλουθες περιοχές: αποτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα και των παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων, υποχρεώσεις από παροχές στο προσωπικό μετά την έξοδο από την υπηρεσία, ενδεχόμενες υποχρεώσεις από εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και ανοιχτές φορολογικές χρήσεις. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν υψηλότερο βαθμό εκτιμήσεων και παραδοχών ή πολυπλοκότητας, ή περιοχές όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις έχουν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, παρουσιάζονται στη Σημείωση 4.

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

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

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

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

Ως προς την αύξηση του Euribor, ο Όμιλος έχει ήδη συνάψει σύμβαση αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου για ποσό €575.000. Το ποσοστό των δανειακών κεφαλαίων του Ομίλου με όρους σταθερού επιτοκίου ή για τα οποία έχουν ήδη συναφθεί συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου ανέρχεται σε 64,9%. Λαμβάνοντας υπόψη τις προπληρωμές δανείων συνολικού ποσού €46.419 μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2023, λόγω της πώλησης ακινήτων στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. που ολοκληρώθηκε την 21 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 6 και 15 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων), καθώς το γεγονός έλαβε χώρα πριν την 31 Δεκεμβρίου 2023, το ποσοστό των δανειακών κεφαλαίων του Ομίλου με όρους σταθερού επιτοκίου ή για τα οποία έχουν ήδη συναφθεί συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου ανέρχεται σε 67,2%. Σημειώνεται ότι μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη επιπλέον σύμβασης αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate cap) για ποσό €350.000, ώστε να μειωθεί περαιτέρω η έκθεση του Ομίλου και της Εταιρείας σε διακυμάνσεις των επιτοκίων.

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

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

Τέλος η Εταιρεία θα εντατικοποιήσει τις ενέργειές της για την υλοποίηση σε επιλέξιμα ακίνητά της «πράσινων» ενεργειακών επενδύσεων (π.χ. εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων στις οροφές αποθηκευτικών χώρων) έτσι ώστε να μειωθεί το ανθρακικό αποτύπωμα τόσο του Ομίλου όσο και των μισθωτών της.

2.3. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ

2.3.1. Νέα ΔΠΧΑ, διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2023:

Τα νέα ΔΠΧΑ, διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2023 είναι:

- ΔΠΧΑ 17: Ασφαλιστήρια Συμβόλαια,
- ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις)
- ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις)
- ΔΛΠ 12 Αναβαλλομένη φορολογία σχετιζόμενη με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από μια μεμονωμένη συναλλαγή (τροποποιήσεις)
- ΔΛΠ 12 Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση - Πρότυποι Κανόνες του Πυλώνα II (τροποποιήσεις)

Τα νέα ΔΠΧΑ και οι τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ που υιοθετήθηκαν δεν είχαν επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, με εξαίρεση το ΔΛΠ 1.

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών.

Η Εταιρεία αξιολόγησε και τροποποίησε τη γνωστοποίηση των λογιστικών πολιτικών της σύμφωνα με τις οδηγίες του ΔΛΠ 1. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

2.3.2. Νέα Δ.Π.Χ.Α. και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2023:

Τα πρότυπα/τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, αλλά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

- ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (τροποποιήσεις) Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024, με δυνατότητα νωρίτερης εφαρμογής, και θα πρέπει να εφαρμοστούν αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Η Διοίκηση του Ομίλου/Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις). Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024, με δυνατότητα νωρίτερης εφαρμογής. Η Διοίκηση του Ομίλου/Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- ΔΠΧΑ 18 – Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις: Στις 9 Απριλίου 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 18 – Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 – Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027. Το ΔΠΧΑ 18 εισάγει νέες απαιτήσεις παρουσίασης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης, συμπεριλαμβανομένων καθορισμένων συνόλων και μερικών συνόλων. Απαιτεί επίσης τη γνωστοποίηση μέτρων απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και διαχωρισμό των οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων. Επιπλέον, υπάρχουν επακόλουθες τροποποιήσεις σε άλλα λογιστικά πρότυπα. Το πρότυπο δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, η Διοίκηση θα αναλύσει τις απαιτήσεις αυτού του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του.

2.4. Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

2.4.1. Αρχές ενοποίησης

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

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

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

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

2.4.2. Μη ελέγχουσες συμμετοχές

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

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

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

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

2.4.4. Απώλεια/Απόκτηση ελέγχου

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

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

Σε περίπτωση απόκτησης επιπλέον ποσοστού σε συμμετοχή σε κοινοπραξία, η οποία οδηγεί σε απόκτηση ελέγχου, ο Όμιλος επιμετρά την υπάρχουσα συμμετοχή σε εύλογη σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13. Το αποτέλεσμα, κέρδος ή ζημιά, από την επιμέτρηση σε εύλογη αξία καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της τρέχουσας χρήσης.

2.4.5. Δικαιώματα πώλησης μετοχών μη ελεγχουσών συμμετοχών

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

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

2.4.6. Επενδύσεις σε θυγατρικές στις εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

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

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

Η Εταιρεία ελέγχει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, εάν υπάρχει ένδειξη ότι μία επένδυση σε θυγατρική, συγγενή ή κοινοπραξία έχει υποστεί απομείωση. Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη, η Εταιρεία εκτιμά την ανακτήσιμη αξία της επένδυσης. Όταν η λογιστική αξία μίας επένδυσης υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, τότε η λογιστική αξία απομειώνεται στην ανακτήσιμη και η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

2.4.8 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Συνένωση Επιχειρήσεων

2.5.1. Μέθοδος εξαγοράς

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

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

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

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

2.5.2. Υπεραξία

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

2.5.3. Ενδεχόμενο τίμημα

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

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

2.5.4. Συνενώσεις επιχειρήσεων σε διαδοχικά στάδια

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

2.5.5. Προσωρινή λογιστικοποίηση

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

2.5.6. Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων

Για απόκτηση θυγατρικών, οι οποίες δεν εμπίπτουν στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης, ο Όμιλος προσδιορίζει και αναγνωρίζει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία και τις επιμέρους αναγνωρίσιμες υποχρεώσεις της εξαγοραζόμενης επιχείρησης, με βάση το τίμημα που καταβάλλεται για την απόκτηση, το οποίο και κατανέμεται στα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις με βάση τις σχετικές εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία. Σε περίπτωση μεταβλητού τιμήματος, ο Όμιλος αναγνωρίζει το μεταβλητό μέρος ως υποχρέωση ή απαίτηση όταν αυτό καταστεί οριστικό.

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

2.6. Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

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

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

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

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

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, σύμφωνα με τις τρέχουσες συνθήκες που ισχύουν στην αγορά.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

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

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

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

Γήπεδα και Οικόπεδα: Δεν αποσβένονται

Κτήρια: 40 έτη

Βελτιώσεις μισθωμένων ακινήτων: Κατά την υπολειπόμενη διάρκεια της μίσθωσης

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός: 3 – 10 έτη

Μεταφορικά μέσα: έως 10 έτη

Λοιπά ενσώματα πάγια: 5 έτη

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

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

2.8. Αποθέματα Ακινήτων

Ακίνητα τα οποία αποκτώνται ή κατασκευάζονται ή κατέχονται προς πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών του Ομίλου αντί να διακρατούνται για μίσθωση ή για επένδυση, ταξινομούνται σαν αποθέματα ακινήτων και αποτιμώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας (NRV).

Τα αποθέματα ακινήτων που κατέχονται προς πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της επιχείρησης αφορούν κυρίως οικιστικά ακίνητα που ο Όμιλος αναπτύσσει και προτίθεται να πουλήσει πριν ή μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής.

Το κόστος των αποθεμάτων περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες αγοράς και μεταποίησης και τις λοιπές δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για να φθάσουν τα αποθέματα σε ακίνητα στην παρούσα θέση και κατάσταση.

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

Τα αποθέματα ακινήτων καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσης. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη ροή των δραστηριοτήτων της επιχείρησης, μείον το εκτιμώμενο κόστος που είναι αναγκαίο για να πραγματοποιηθεί η πώληση. Διαγραφές και ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίησή τους και καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Όταν πωλούνται αποθέματα ακινήτων, η λογιστική αξία τους αναγνωρίζεται ως έξοδο της περιόδου κατά την οποία αναγνωρίστηκε το σχετικό έσοδο. Η λογιστική αξία των αποθεμάτων σε ακίνητα που αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα προσδιορίζεται με αναφορά στο άμεσα καταλογισμένο κόστος που προκύπτει για το ακίνητο που πωλήθηκε και με τον επιμερισμό τυχόν άλλων σχετικών δαπανών με βάση το σχετικό μέγεθος του ακινήτου που πωλήθηκε.

2.9. Μισθώσεις

Εταιρεία του Ομίλου είναι εκμισθωτής

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

2.10. Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις

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

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται με βάση τα παρακάτω:

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

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

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

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

2.11. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

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

2.12. Μετοχικό Κεφάλαιο

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

2.13. Διανομή Μερισμάτων

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

2.14. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

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

2.15. Δανειακές Υποχρεώσεις

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

2.16. Δαπάνες Δανεισμού

Οι δαπάνες δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου, 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. Όλες οι άλλες δαπάνες δανεισμού καταχωρούνται στα χρηματοοικονομικά έξοδα της περιόδου πραγματοποίησής τους.

2.17. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις

Ως Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Το παραπάνω πλαίσιο ισχύει και για τις θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα.

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

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

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

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

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

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

2.18. Αναγνώριση Εσόδων

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

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

Η αναγνώριση των εσόδων από πώληση αποθεμάτων ακινήτων γίνεται ως εξής: Ο Όμιλος και η Εταιρεία συνάπτουν συμβάσεις με πελάτες για την πώληση ακινήτων που είτε έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους είτε είναι υπό κατασκευή.

Αποθέματα σε ακίνητα που έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή: Η πώληση ακινήτου, η κατασκευή του οποίου έχει ολοκληρωθεί, συνιστά ενιαία υποχρέωση εκτέλεσης και ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν καθορίσει ότι αυτή ικανοποιείται τη στιγμή που μεταβιβάζεται ο έλεγχος. Για άνευ όρων ανταλλαγή συμβάσεων, αυτό συμβαίνει γενικά όταν ο νόμιμος τίτλος μεταβιβάζεται στον πελάτη και ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου. Για ανταλλαγές υπό όρους, αυτό συμβαίνει γενικά όταν πληρούνται όλες οι σημαντικές προϋποθέσεις.

Αποθέματα σε ακίνητα υπό κατασκευή: Ο Όμιλος και η Εταιρεία εξετάζουν εάν υπάρχουν υποσχέσεις στο συμβόλαιο που αποτελούν ξεχωριστές υποχρεώσεις εκτέλεσης στις οποίες πρέπει να κατανεμηθεί ένα μέρος της τιμής της συναλλαγής. Για συμβάσεις που σχετίζονται με την πώληση ακινήτων υπό κατασκευή, ο Όμιλος και η Εταιρεία είναι υπεύθυνοι για τη συνολική διαχείριση του έργου και προσδιορίζει διάφορα αγαθά και υπηρεσίες που θα παρασχεθούν, συμπεριλαμβανομένων εργασιών σχεδιασμού, προμήθειας υλικών, προετοιμασίας εργοταξίου και έκχυσης θεμελίωσης, πλακίσωσης και σοβάτισμα, μηχανολογικές και ηλεκτρολογικές εργασίες, τοποθέτηση εξαρτημάτων (π.χ. παράθυρα, πόρτες, ντουλάπια κ.λπ.) και εργασίες φινιρίσματος. Ο Όμιλος και η Εταιρεία λογιστικοποιούν αυτά τα στοιχεία ως μια ενιαία υποχρέωση απόδοσης επειδή παρέχει μια σημαντική υπηρεσία ενσωμάτωσης των αγαθών και των υπηρεσιών (οι εισροές) στην ολοκληρωμένη ιδιοκτησία που ο πελάτης έχει συνάψει σύμβαση για την αγορά.

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

Για κάθε υποχρέωση εκτέλεσης που εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν έσοδα με την πάροδο του χρόνου επιμετρώντας την πρόοδο προς την πλήρη εκπλήρωση της εν λόγω υποχρέωσης εκτέλεσης. Στόχος κατά την επιμέτρηση της προόδου είναι να απεικονιστεί ο βαθμός στον οποίο ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν εκτελέσει τη μεταβίβαση του ελέγχου των υποσχόμενων αγαθών ή υπηρεσιών σε έναν πελάτη.

2.19. Χρηματοοικονομικά Έσοδα / Έξοδα

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

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

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

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

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

2.20. Τομείς Δραστηριότητας

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

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

Οι γεωγραφικοί τομείς περιλαμβάνουν έσοδα και έξοδα, καθώς και απαιτήσεις και υποχρεώσεις, από περιουσιακά στοιχεία που βρίσκονται ή η διαχείρισή τους γίνεται στην αντίστοιχη γεωγραφική περιοχή.

2.21. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

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

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

ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

2.22. Κέρδη ανά Μετοχή

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

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

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

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

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

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

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

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

Αν ο Όμιλος έχει κατατάξει περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) ως διακρατούμενα προς πώληση, αλλά δεν πληρούνται πλέον τα κριτήρια για την ταξινόμηση ως τέτοιο, ο Όμιλος παύει να ταξινομεί το περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) ως διακρατούμενο προς πώληση. Μια παράταση του χρόνου που απαιτείται για την ολοκλήρωση της πώλησης δεν εμποδίζει την κατάταξη ενός περιουσιακού στοιχείου ως κατεχόμενου προς πώληση αν η καθυστέρηση οφείλεται σε γεγονότα ή περιστάσεις που δεν ελέγχει η οικονομική οντότητα και υπάρχουν επαρκείς αποδείξεις ότι η οικονομική οντότητα παραμένει δεσμευμένη στο πρόγραμμα για την πώληση του περιουσιακού στοιχείου.

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

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

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

Τα ακίνητα επένδυσης τα οποία παύουν να ταξινομούνται ως διακρατούμενα προς πώληση επιμετρώνται στην εύλογη αξία.

2.24. Δεσμευμένες Καταθέσεις

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

2.25. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα

Τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα, τα οποία περιλαμβάνουν συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου, αναγνωρίζονται κατά τη σύναψη των συμβάσεων και καταχωρούνται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αρχικά και μεταγενέστερα στην εύλογη αξία τους. Τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα εμφανίζονται ως περιουσιακά στοιχεία όταν είναι προς όφελος του Ομίλου ή ως υποχρεώσεις όταν είναι προς όφελος των αντισυμβαλλομένων. Το κόστος των συναλλαγών αναγνωρίζεται τμηματικά στα χρηματοοικονομικά έξοδα κατά τη διάρκεια της συμβάσης των παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων. Η διενέργεια συγκεκριμένων πράξεων σε παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα στοχεύει στην αποτελεσματική οικονομική αντιστάθμιση κινδύνων σύμφωνα με τις απόψεις της Διοίκησης του Ομίλου και δεν εμπίπτουν στην λογιστική αντιστάθμιση συμβατή με τους συγκεκριμένους κανόνες του ΔΠΧΑ 9. Ο Όμιλος επίσης χρησιμοποιεί παράγωγα μέσα σαν μέρος της διαχείρισης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων με σκοπό τη διαχείριση των κινδύνων που προκύπτουν από διακυμάνσεις επιτοκίων. Ο Όμιλος εφαρμόζει αντιστάθμιση ταμειακών ροών όταν οι συναλλαγές αυτές πληρούν τα συγκεκριμένα κριτήρια αναγνώρισης αντιστάθμισης. Τα κριτήρια που πρέπει να πληρούνται προκειμένου να καταχωρήσει ένα παράγωγο χρηματοπιστωτικό μέσο ως κατεχόμενο για σκοπούς αντιστάθμισης περιλαμβάνουν:

- Την ύπαρξη κατά την έναρξη της σχέσης αντιστάθμισης επίσημης καταγραφής του μέσου αντιστάθμισης, του αντισταθμιζόμενου στοιχείου, του σκοπού και της στρατηγικής αντιστάθμισης και της αντισταθμιστικής σχέσης,
- Η αντιστάθμιση να τεκμηριώνεται εφόσον καταδεικνύεται ότι είναι άκρως αποτελεσματική ως προς το συμψηφισμό των κινδύνων που απορρέουν από το αντισταθμιζόμενο στοιχείο καθ' όλη τη διάρκεια της αντισταθμιστικής σχέσης. Μία αντιστάθμιση κρίνεται ως άκρως αποτελεσματική όταν επιτυγχάνεται ο συμψηφισμός των μεταβολών της εύλογης αξίας που απορρέουν από τον αντισταθμιζόμενο κίνδυνο σε ποσοστό μεταξύ 80% και 125%, και
- Η αντιστάθμιση να είναι αποτελεσματική σε συνεχή βάση.

Τα κέρδη ή ζημιές που σχετίζονται με μεταβολές στην εύλογη αξία και αφορούν στο αποτελεσματικό μέρος μιας αντιστάθμισης ταμειακών ροών, καταχωρούνται αρχικά στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα. Όταν καταβληθούν οι ταμειακές ροές τις οποίες αντισταθμίζει το παράγωγο χρηματοπιστωτικό μέσο (στις οποίες περιλαμβάνονται και ταμειακές ροές από συναλλαγές που είχαν προβλεφθεί κατά το χρόνο δημιουργίας της αντισταθμιστικής σχέσης) και προκύπτουν κέρδη ή ζημιές, τότε τα κέρδη ή ζημιές που σχετίζονται με το παράγωγο αντιστάθμισης μεταφέρονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων από την κατάσταση συνολικών εισοδημάτων. Όταν η σχέση αντιστάθμισης των ταμειακών ροών μιας συναλλαγής, η οποία θα πραγματοποιηθεί στο μέλλον, δεν θεωρείται πλέον αποτελεσματική ή διακόπτεται, τότε τα συσσωρευμένα κέρδη ή ζημιές που αφορούν το μέσο αντιστάθμισης παραμένουν στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα έως ότου η ανωτέρω συναλλαγή πραγματοποιηθεί οπότε και μεταφέρονται από τα Λοιπά συνολικά εισοδήματα στα αποτελέσματα.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

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

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

A) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Ο Όμιλος έχει διεθνή δραστηριότητα αλλά δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις του Ομίλου έχουν αρχικά αναγνωριστεί σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό του νόμισμα. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 δεν είναι σημαντική.

ii) Κίνδυνος τιμών

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό του σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως, βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις (Σημείωση 14) και δεσμευμένες καταθέσεις. Επίσης, ο Όμιλος έχει στις υποχρεώσεις του δανειακές υποχρεώσεις (Σημείωση 20).

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των έξι μηνών και επιπλέον Ο Όμιλος έχει προχωρήσει στη σύναψη συμβάσεων αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate caps) για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσης στο κυμαινόμενο επιτόκιο. Εάν το επιτόκιο αναφοράς μεταβληθεί κατά +/-1% τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα του Ομίλου θα ήταν, κατ' εκτίμηση, μειωμένα κατά €5.394 και αυξημένα κατά €6.972, αντίστοιχα, λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση των συμβάσεων αντιστάθμισης.

Β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Την 31 Δεκεμβρίου 2023 ο Όμιλος έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις δεσμευμένες καταθέσεις και τις εμπορικές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Σημειώνεται ότι η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται κυρίως από την ΕΤΕ (2023: 33,9%, 2022: 37,4% των συνολικών εσόδων από μισθώματα). Επίσης, ο Όμιλος για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου λαμβάνει από μισθωτές, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων, εξασφαλίσεις, όπως ενδεικτικά εγγυήσεις.

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

Η επίδραση του ΔΠΧΑ 9 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2023 και την 31 Δεκεμβρίου 2022 δεν ήταν ουσιώδης και παρέχεται στη Σημείωση 12.

Γ) Πληθωριστικός κίνδυνος

Αφορά στην αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων του Ομίλου από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού στο μέλλον. Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον πληθωριστικό κίνδυνο καθώς στη συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων εφαρμόζονται ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων οι οποίες συνδέονται είτε με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) της χώρας που δραστηριοποιείται η κάθε εταιρεία του Ομίλου είτε με τον Ευρωπαϊκό Εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

Δ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στη συνέχεια, παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022 αντίστοιχα:

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

Όμιλος:

| 31 Δεκεμβρίου 2023 | Κάτω από 1 μήνα | 1 - 3 μήνες | 3 - 12 μήνες | 12 μήνες - 2 έτη | 2 - 5 έτη | Πάνω από 5 έτη | Σύνολο |
|------------------------------------|--------------------|----------------|-----------------|---------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Υποχρεώσεις | | | | | | | |
| Δανειακές υποχρεώσεις | 8.140 | 67.469 | 348.319 | 57.502 | 898.167 | 151.389 | 1.530.986 |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | - | - | - | 855 | 2.682 | 6.601 | 10.139 |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 3.875 | 20.014 | 9.722 | - | - | - | 33.611 |
| Σύνολο | 12.015 | 87.483 | 358.041 | 58.357 | 900.849 | 157.990 | 1.574.736 |

| 31 Δεκεμβρίου 2022 | Κάτω από 1 μήνα | 1 - 3 μήνες | 3 - 12 μήνες | 12 μήνες - 2 έτη | 2 - 5 έτη | Πάνω από 5 έτη | Σύνολο |
|------------------------------------|--------------------|----------------|-----------------|---------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Υποχρεώσεις | | | | | | | |
| Δανειακές υποχρεώσεις | 3.995 | 13.084 | 169.517 | 432.762 | 500.703 | 446.318 | 1.566.379 |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | - | - | - | 767 | 836 | 5.586 | 7.189 |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 1.330 | 26.758 | 28.308 | - | - | - | 56.396 |
| Σύνολο | 5.325 | 39.842 | 197.825 | 433.529 | 501.539 | 451.904 | 1.629.964 |

Εταιρεία:

| 31 Δεκεμβρίου 2023 | Κάτω από 1 μήνα | 1 - 3 μήνες | 3 - 12 μήνες | 12 μήνες - 2 έτη | 2 - 5 έτη | Πάνω από 5 έτη | Σύνολο |
|------------------------------------|--------------------|----------------|-----------------|---------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Υποχρεώσεις | | | | | | | |
| Δανειακές υποχρεώσεις | 3.055 | 66.936 | 149.187 | 45.920 | 897.166 | 144.891 | 1.307.155 |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | - | - | - | 500 | 2.087 | 6.020 | 8.607 |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 5 | 11.473 | 6.975 | - | - | - | 18.453 |
| Σύνολο | 3.060 | 78.409 | 156.162 | 46.420 | 899.253 | 150.911 | 1.334.215 |

| 31 Δεκεμβρίου 2022 | Κάτω από 1 μήνα | 1 - 3 μήνες | 3 - 12 μήνες | 12 μήνες - 2 έτη | 2 - 5 έτη | Πάνω από 5 έτη | Σύνολο |
|------------------------------------|--------------------|----------------|-----------------|---------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Υποχρεώσεις | | | | | | | |
| Δανειακές υποχρεώσεις | 2.331 | 12.743 | 156.060 | 242.223 | 460.887 | 431.271 | 1.305.515 |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | - | - | - | 263 | 553 | 4.970 | 5.786 |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 6 | 6.980 | 24.527 | - | - | - | 31.513 |
| Σύνολο | 2.337 | 19.723 | 180.587 | 242.486 | 461.440 | 436.241 | 1.342.814 |

Τα ποσά που παρουσιάζονται στους παραπάνω πίνακες είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ρών σχετίζεται με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ρών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022, αντίστοιχα.

Την 31 Δεκεμβρίου ο Δείκτη Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας (Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις) του Ομίλου ανέρχεται σε 0,9x λόγω των κάτωθι:

- Δάνειο της Εταιρείας, συνολικού ποσού €140.228 την 31 Δεκεμβρίου 2023, περιλαμβάνεται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις καθώς έληγε τον Ιούνιο 2024. Το εν λόγω δάνειο αποπληρώθηκε ολοσχερώς από το νέο δάνειο που εξέδωσε η Εταιρεία μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 37).
- Δάνειο της έμμεσης θυγατρικής Picasso Fund συνολικού ποσού €164.930 την 31 Δεκεμβρίου 2023 περιλαμβάνεται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις καθώς λήγει την 22 Σεπτεμβρίου 2024. Βάσει της σύμβασης του δανείου υπάρχει η δυνατότητα 3 διαδοχικών ετήσιων ανανεώσεων υπό την πλήρωση συγκεκριμένων προϋποθέσεων.
- Δάνειο της θυγατρικής I&B Real Estate ποσού €25.280 την 31 Δεκεμβρίου 2023 περιλαμβάνεται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις καθώς λήγει τον Δεκέμβριο 2024. Η Διοίκηση αξιολογεί τις εναλλακτικές αναχρηματοδότησης του δανείου.

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

Λαμβάνοντας υπόψη την αναχρηματοδότηση του δανείου της Εταιρείας η οποία ολοκληρώθηκε μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 37) ο δείκτης ανέρχεται σε 1,34x.

3.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου

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

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

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022:

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Δανειακές υποχρεώσεις | 1.327.779 | 1.350.000 | 1.118.548 | 1.097.079 |
| Σύνολο ενεργητικού | 2.987.931 | 3.013.405 | 2.551.649 | 2.499.014 |
| Δείκτης μόχλευσης | 44,4% | 44,8% | 43,8% | 43,9% |

Σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, ο Όμιλος πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Κατά τη διάρκεια των χρήσεων που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2023 και την 31 Δεκεμβρίου 2022 ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση. Σημειώνεται ότι εντός του 2023 η Εταιρεία απέστειλε αιτήματα παρέκκλισης αναφορικά με τον χρηματοοικονομικό δείκτη «Λόγος Διαθέσιμων Χρηματοροών προς Δανειακές Υποχρεώσεις» για ένα ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη σχετική δανειακή σύμβαση, το οποίο έγιναν δεκτά από το αρμόδιο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα. Το 2022 η Εταιρεία απέστειλε αιτήματα παρέκκλισης αναφορικά με τον χρηματοοικονομικό δείκτη «Καθαρός Συνολικός Δανεισμός προς EBITDA» για δύο ομολογιακά δάνεια της Εταιρείας, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές δανειακές συμβάσεις, τα οποία έγιναν δεκτά από τα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.

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

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

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

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

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

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Στον κάτωθι πίνακα αναλύεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων του Ομίλου τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022, αντίστοιχα:

| 31 Δεκεμβρίου 2023 | | Αποτίμηση με βάση | | | |
|--------------------------------|------------------|--------------------------|------------------|---------------|--|
| Ενεργητικό | Επίπεδο 1 | Επίπεδο 2 | Επίπεδο 3 | Σύνολο | |
| Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα | - | 7.852 | - | 7.852 | |

| 31 Δεκεμβρίου 2022 | | Αποτίμηση με βάση | | | |
|--------------------------------|------------------|--------------------------|------------------|---------------|--|
| Ενεργητικό | Επίπεδο 1 | Επίπεδο 2 | Επίπεδο 3 | Σύνολο | |
| Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα | - | 14.768 | - | 14.768 | |

Τα παραπάνω παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα αφορούν σε συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνου επιτοκίων (interest rate caps).

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεων του Ομίλου, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022, αντίστοιχα:

| 31 Δεκεμβρίου 2023 | | Αποτίμηση με βάση | | | |
|---------------------------|------------------|--------------------------|------------------|------------------|--|
| Υποχρεώσεις | Επίπεδο 1 | Επίπεδο 2 | Επίπεδο 3 | Σύνολο | |
| Δανειακές υποχρεώσεις | - | - | 1.327.779 | 1.327.779 | |

| 31 Δεκεμβρίου 2022 | | Αποτίμηση με βάση | | | |
|---------------------------|------------------|--------------------------|------------------|------------------|--|
| Υποχρεώσεις | Επίπεδο 1 | Επίπεδο 2 | Επίπεδο 3 | Σύνολο | |
| Δανειακές υποχρεώσεις | - | - | 1.350.000 | 1.350.000 | |

Την 31 Δεκεμβρίου 2023 το υπόλοιπο του «πράσινου» ομολογιακού δανείου ανερχόταν σε €300.000 (31 Δεκεμβρίου 2022: €300.000) και η εύλογη αξία του σε €262.500 (31 Δεκεμβρίου 2022: €257.033).

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

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

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

Η σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών από τη Διοίκηση, οι οποίες επηρεάζουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τα έσοδα και έξοδα που αναγνωρίστηκαν στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η Διοίκηση του Ομίλου πιστεύει ότι οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

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

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

4.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

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

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα (συμπεριλαμβανομένων των αποθεμάτων, του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου και των ακινήτων που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία)

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές για την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

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

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

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

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2023, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Οι μέθοδοι εκτίμησης δεν έχουν τροποποιηθεί σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση (Σημείωση 6).

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

Αναγνώριση εσόδων από πώληση αποθεμάτων ακινήτων

Ο χειρισμός των εσόδων και εξόδων μίας συμβάσης πώληση αποθεμάτων ακινήτων, εξαρτάται από εάν το τελικό αποτέλεσμα από την εκτέλεση του συμβατικού έργου μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα (και αναμένεται να αποφέρει κέρδος στον Όμιλο ή το αποτέλεσμα από την εκτέλεση είναι ζημιογόνο). Όταν το αποτέλεσμα μίας σύμβασης πώλησης αποθεμάτων ακινήτων μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία, τότε τα έσοδα και τα έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια του συμβολαίου, αντίστοιχα, ως έσοδο και έξοδο.

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί το στάδιο ολοκλήρωσης για να καθορίσει το κατάλληλο ποσό εσόδου και εξόδου που θα αναγνωρίσει σε μια συγκεκριμένη περίοδο. Συγκεκριμένα, με βάση τη μέθοδο των εισροών του ΔΠΧΑ 15, το κόστος κατασκευής κατά την εκάστοτε ημερομηνία αναφοράς, συγκρίνεται με το συνολικό προϋπολογισμένο κόστος προκειμένου να προσδιοριστεί στο ποσοστό ολοκλήρωσης. Το στάδιο ολοκλήρωσης μετρίεται με βάση το συμβατικό κόστος που έχει πραγματοποιηθεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς σε σχέση με το συνολικό εκτιμώμενο κόστος κατασκευής κάθε έργου.

Ο Όμιλος, συνεπώς, προβαίνει σε σημαντικές εκτιμήσεις, αναφορικά με το μικτό αποτέλεσμα με το οποίο θα εκτελείται η εκάστοτε σύμβαση πώλησης αποθεμάτων ακινήτων (συνολικό προϋπολογισθέν κόστος εκτέλεσης της σύμβασης).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας

Ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει τους κάτωθι τομείς δραστηριότητας:

Λειτουργικοί Τομείς:

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

Γεωγραφικοί Τομείς:

- Ελλάδα
- Ιταλία
- Κύπρος
- Λοιπές χώρες¹

Παρατίθεται η πληροφόρηση σύμφωνα με τους ανωτέρω τομείς για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022:

¹ Στις Λοιπές χώρες περιλαμβάνεται η Ρουμανία και η Βουλγαρία

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

A) Λειτουργικοί Τομείς Ομίλου

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023

| | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Τραπεζικά Καταστήματα | Γραφεία | Λοιπά | Μη κατανεμημένα | Σύνολο |
|--|----------------------------------|--------------------------|---------------|---------------|--------------------|----------------|
| Έσοδα από μισθώματα | 32.093 | 38.372 | 77.629 | 18.921 | - | 167.015 |
| Λοιπά | - | 686 | 1.154 | 1 | - | 1.841 |
| Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων | 32.093 | 39.058 | 78.783 | 18.922 | - | 168.856 |
| Κέρδος / (Ζημιά) από πώληση ακινήτων επένδυσης | 76 | 38 | (68) | 4.283 | - | 4.329 |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας | (7.091) | (2.484) | (15.754) | (4.766) | - | (30.095) |
| Καθαρή μεταβολή αποθεμάτων ακινήτων | - | - | - | (3.124) | - | (3.124) |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | (540) | - | (571) | (475) | - | (1.586) |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | - | - | - | (216) | - | (216) |
| Λοιπά έσοδα | 1.313 | 5 | 1.917 | 51 | 1.724 | 5.010 |
| Κέρδος από πώληση θυγατρικής | - | - | (190) | 1.749 | - | 1.559 |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων | - | - | - | - | (505) | (505) |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού | - | - | - | - | (9.403) | (9.403) |
| Λοιπά έξοδα | - | - | - | - | (9.938) | (9.938) |
| Εταιρική Υπευθυνότητα | - | - | - | - | (639) | (639) |
| Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών) πριν από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες | 25.851 | 36.617 | 64.117 | 16.424 | (18.761) | 124.248 |
| Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες | (14.980) | 32.666 | 20.165 | 1.705 | - | 39.556 |
| Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών) | 10.871 | 69.283 | 84.282 | 18.129 | (18.761) | 163.804 |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα | - | - | - | - | 1.880 | 1.880 |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα | (3.035) | - | (7.176) | (2.725) | (62.924) | (75.860) |
| Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων | - | - | - | - | (5.700) | (5.700) |
| Αναλογία ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες | - | - | - | - | (131) | (131) |
| Κέρδη / (Ζημίες) προ Φόρων | 7.836 | 69.283 | 77.106 | 15.404 | (85.636) | 83.993 |
| Φόροι | 194 | (11) | (282) | 2.697 | (12.759) | (10.161) |
| Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης | 8.030 | 69.272 | 76.824 | 18.101 | (98.395) | 73.832 |
| Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2023 | 493.979 | 416.386 | 1.204.560 | 472.130 | 400.876 | 2.987.931 |
| Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2023 | 48.198 | 2.234 | 153.292 | 56.849 | 1.141.925 | 1.402.498 |
| Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2023 | 9.234 | 47 | 10.529 | 48.086 | - | 67.896 |

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

| | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Τραπεζικά Καταστήματα | Γραφεία | Λοιπά | Μη κατανεμημένα | Σύνολο |
|--|----------------------------------|--------------------------|----------------|---------------|--------------------|----------------|
| Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 | | | | | | |
| Έσοδα από μισθώματα | 31.541 | 36.296 | 70.484 | 11.304 | - | 149.625 |
| Λοιπά | - | 117 | 36.363 | 818 | - | 37.298 |
| Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων | 31.541 | 36.413 | 106.847 | 12.122 | - | 186.923 |
| Κέρδος / (Ζημιά) από πώληση ακινήτων επένδυσης | 778 | - | (164) | 753 | - | 1.367 |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας | (7.053) | (2.176) | (14.070) | (4.820) | - | (28.119) |
| Καθαρή μεταβολή αποθεμάτων ακινήτων | - | - | (36.363) | (643) | - | (37.006) |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | (243) | - | (521) | (709) | (59) | (1.532) |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | - | - | (3.414) | (681) | - | (4.095) |
| Λοιπά έσοδα | 1.940 | 10 | 1.813 | 1.738 | 4 | 5.505 |
| Ζημιά από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική | - | - | - | - | (1.164) | (1.164) |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων | - | - | - | - | (549) | (549) |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού | - | - | - | - | (8.546) | (8.546) |
| Λοιπά έξοδα | - | - | - | - | (9.244) | (9.244) |
| Εταιρική Υπευθυνότητα | - | - | - | - | (726) | (726) |
| Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών) πριν από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες | 26.963 | 34.247 | 54.128 | 7.760 | (20.284) | 102.814 |
| Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες | 19.224 | 8.001 | 31.273 | 1.171 | - | 59.669 |
| Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών) | 46.187 | 42.248 | 85.401 | 8.931 | (20.284) | 162.483 |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα | - | - | - | - | 529 | 529 |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα | (789) | - | (2.044) | (917) | (39.533) | (43.283) |
| Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων | - | - | - | - | 3.975 | 3.975 |
| Αναλογία κερδών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες | - | - | - | - | 928 | 928 |
| Κέρδη / (Ζημίες) προ Φόρων | 45.398 | 42.248 | 83.357 | 8.014 | (54.385) | 124.632 |
| Φόροι | 1.707 | (20) | 72 | 1.357 | (3.977) | (861) |
| Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης | 47.105 | 42.228 | 83.429 | 9.371 | (58.362) | 123.771 |
| Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2022 | 517.219 | 443.883 | 1.334.577 | 327.317 | 390.409 | 3.013.405 |
| Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2022 | 44.247 | 1.480 | 185.480 | 47.872 | 1.160.980 | 1.440.059 |
| Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2022 | 385 | 102 | 195.815 | 18.703 | - | 215.005 |

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

Β) Γεωγραφικοί Τομείς Ομίλου

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023

| | Ελλάδα | Ιταλία | Κύπρος | Λοιπές χώρες | Μη κατανεμημένα | Σύνολο |
|--|----------------|----------------|----------------|--------------|--------------------|----------------|
| Έσοδα από μισθώματα | 126.586 | 21.240 | 11.339 | 7.851 | - | 167.015 |
| Λοιπά | 1.841 | - | - | - | - | 1.841 |
| Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων | 128.426 | 21.240 | 11.339 | 7.851 | - | 168.856 |
| Κέρδος / (Ζημιά) από πώληση ακινήτων επένδυσης | 4.383 | (30) | (24) | - | - | 4.329 |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας | (14.427) | (12.240) | (3.008) | (420) | - | (30.095) |
| Καθαρή μεταβολή αποθεμάτων ακινήτων | (3.124) | - | - | - | - | (3.124) |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | 141 | (1.334) | (393) | - | - | (1.586) |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | (216) | - | - | - | - | (216) |
| Λοιπά έσοδα | 16 | 2.984 | 286 | - | 1.724 | 5.010 |
| Κέρδος από πώληση θυγατρικής | - | 1.425 | 134 | - | - | 1.559 |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων | - | - | - | - | (505) | (505) |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού | - | - | - | - | (9.403) | (9.403) |
| Λοιπά έξοδα | - | - | - | - | (9.938) | (9.938) |
| Εταιρική Υπευθυνότητα | - | - | - | - | (639) | (639) |
| Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών) πριν από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες | 115.199 | 12.045 | 8.334 | 7.431 | (18.761) | 124.248 |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες | 74.955 | (21.277) | (14.138) | 16 | - | 39.556 |
| Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών) | 190.154 | (9.232) | (5.804) | 7.447 | (18.761) | 163.804 |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα | - | - | - | - | 1.880 | 1.880 |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα | (11.981) | - | - | (955) | (62.924) | (75.860) |
| Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων | - | - | - | - | (5.700) | (5.700) |
| Αναλογία ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες | - | - | - | - | (131) | (131) |
| Κέρδη / (Ζημιές) προ Φόρων | 178.173 | (9.232) | (5.804) | 6.492 | (85.636) | 83.993 |
| Φόροι | - | - | 2.865 | (267) | (12.759) | (10.161) |
| Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης | 178.173 | (9.232) | (2.939) | 6.225 | (98.395) | 73.832 |
| Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2023 | 1.882.987 | 346.359 | 250.052 | 107.657 | 400.876 | 2.987.931 |
| Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2023 | 211.958 | 11.981 | 3.905 | 32.729 | 1.141.925 | 1.402.497 |
| Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2023 | 64.010 | 297 | 3.371 | 218 | - | 67.896 |

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



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

| | Ελλάδα | Ιταλία | Κύπρος | Λοιπές χώρες | Μη κατανεμημένα | Σύνολο |
|--|----------------|----------------|---------------|---------------|--------------------|----------------|
| Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 | | | | | | |
| Έσοδα από μισθώματα | 109.443 | 22.161 | 10.579 | 7.442 | - | 149.625 |
| Λοιπά | 37.298 | - | - | - | - | 37.298 |
| Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων | 146.741 | 22.161 | 10.579 | 7.442 | - | 186.923 |
| Κέρδος / (Ζημιά) από πώληση ακινήτων επένδυσης | 1.422 | (55) | - | - | - | 1.367 |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας | (13.808) | (11.487) | (2.575) | (249) | - | (28.119) |
| Καθαρή μεταβολή αποθεμάτων ακινήτων | (37.006) | - | - | - | - | (37.006) |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | (384) | (1.058) | (31) | - | (59) | (1.532) |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | (4.095) | - | - | - | - | (4.095) |
| Λοιπά έσοδα | 2.407 | 2.118 | 976 | - | 4 | 5.505 |
| Ζημιά από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική | - | - | - | - | (1.164) | (1.164) |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων | - | - | - | - | (549) | (549) |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού | - | - | - | - | (8.546) | (8.546) |
| Λοιπά έξοδα | - | - | - | - | (9.244) | (9.244) |
| Εταιρική Υπευθυνότητα | - | - | - | - | (726) | (726) |
| Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών) πριν από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες | 95.277 | 11.679 | 8.949 | 7.193 | (20.284) | 102.814 |
| Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες | 66.962 | (14.752) | 3.742 | 3.717 | - | 59.669 |
| Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών) | 162.239 | (3.073) | 12.691 | 10.910 | (20.284) | 162.483 |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα | - | - | - | - | 529 | 529 |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα | (2.862) | - | - | (888) | (39.533) | (43.283) |
| Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων | - | - | - | - | 3.975 | 3.975 |
| Αναλογία ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες | - | - | - | - | 928 | 928 |
| Κέρδη / (Ζημίες) προ Φόρων | 159.377 | (3.073) | 12.691 | 10.022 | (54.385) | 124.632 |
| Φόροι | - | - | 3.941 | (825) | (3.977) | (861) |
| Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης | 159.377 | (3.073) | 16.632 | 9.197 | (58.362) | 123.771 |
| Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2022 | 1.882.536 | 385.338 | 247.756 | 107.366 | 390.409 | 3.013.405 |
| Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2022 | 228.888 | 9.450 | 5.756 | 34.985 | 1.160.980 | 1.440.059 |
| Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2022 | 209.140 | 2.440 | 3.192 | 233 | - | 215.005 |

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

Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις αναφέρουμε ότι:

- (α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των τομέων.
- (β) Τα στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα, αποθέματα ακινήτων, ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις και λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.
- (γ) Τα μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού αποτελούνται από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, λογισμικό, συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, συμμετοχές σε κοινοπραξίες, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δεσμευμένες καταθέσεις, παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.
- (δ) Οι μη κατανεμημένες υποχρεώσεις την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 αποτελούνται κυρίως από δανειακές υποχρεώσεις συνολικού ύψους €1.119.746 και €1.144.159, αντίστοιχα.
- (ε) Τα μη κατανεμημένα έσοδα και έξοδα αποτελούνται από αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων, καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, αμοιβές και έξοδα προσωπικού, λοιπά έσοδα, λοιπά έξοδα, εταιρική υπευθυνότητα, αναλογία κερδών/(ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες, καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, χρηματοοικονομικά έσοδα, χρηματοοικονομικά έξοδα και φόρους.

Συγκέντρωση σε πελάτες

Από τους μεγαλύτερους μισθωτές του Ομίλου, ήτοι Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (ΕΤΕ), Σκλαβενίτης, Ελληνικό Δημόσιο και Ιταλικό Δημόσιο, μόνο η ΕΤΕ αντιπροσωπεύει άνω του 10% των εσόδων από μισθώματα του Ομίλου. Τα έσοδα από μισθώματα για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €55.345, ήτοι 33,9% (31 Δεκεμβρίου 2022: €55.931, ήτοι 37,4%). Τα έσοδα από μισθώματα της ΕΤΕ περιλαμβάνονται στους λειτουργικούς τομείς Τραπεζικά Καταστήματα (€37.438), Γραφεία (€16.780) και Λοιπά (€1.127) και στον γεωγραφικό τομέα Ελλάδα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Υπόλοιπο έναρξης χρήσης | 2.491.284 | 2.279.958 | 1.651.018 | 1.395.169 |
| Προσθήκες: | | | | |
| - Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων | - | 136.849 | - | 130.438 |
| - Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων πλην επιχειρηματικών συνενώσεων | 38.098 | 49.967 | - | - |
| - Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές | 29.798 | 28.189 | 20.161 | 8.313 |
| - Δικαιώματα χρήσης | - | 817 | - | 817 |
| - Πώληση επενδυτικών ακινήτων | (111.580) | (17.564) | (89.898) | (16.821) |
| - Επίδραση από Συγχώνευση | - | - | 133.731 | 122.216 |
| - Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 15) | (185.286) | (46.601) | (165.065) | (44.765) |
| - Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 15) | 13.015 | - | 13.015 | - |
| Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία | 39.556 | 59.669 | 63.893 | 55.651 |
| Υπόλοιπο λήξης χρήσης | 2.314.885 | 2.491.284 | 1.626.855 | 1.651.018 |

Την 22 Φεβρουαρίου 2023 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας ΘΕΤΙΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής «ΘΕΤΙΣ»), η οποία είναι ιδιοκτήτρια συγκροτήματος τεσσάρων ακινήτων συνολικής επιφάνειας 59,0 χιλ. τ.μ. τα οποία χρησιμοποιούνται ως Κέντρα Αποθήκευσης και Διανομής. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της ΘΕΤΙΣ ανήλθε σε €26.194 λαμβάνοντας υπ' όψιν το τίμημα για το ακίνητο το οποίο ανήλθε σε €38.098 ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €45.026.

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

Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένης μιας πιθανής πώλησης αν οι συνθήκες της αγοράς είναι κατάλληλες.

Την 26 Απριλίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της Λεωφόρου Ηρώων Πολυτεχνείου στη Λάρισα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €160 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €149. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θεσης την 31 Δεκεμβρίου 2022 (Σημείωση 15).

Την 14 Ιουνίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της οδού Στρατηγού Ν. Ρόκα 65 & Λάσκου στη Μάνδρα Αττικής. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €80 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €76. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θεσης την 31 Δεκεμβρίου 2022 (Σημείωση 15).

Την 21 Ιουνίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της οδού Βείκου 95-95α & Ζαν Μωρεάς 7 στην Αθήνα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €300 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €290. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θεσης την 31 Δεκεμβρίου 2022 (Σημείωση 15).

Την 29 Ιουνίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της οδού Καφαντάρη 5-7, Αίνου 4-6 στην Αθήνα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €645 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €607. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θεσης την 31 Δεκεμβρίου 2022 (Σημείωση 15).

Την 22 Ιουνίου 2023 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την πώληση 43 ακινήτων της Εταιρείας στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής «ΕΤΕ»). Επιπλέον η Εταιρεία υπέγραψε με την ΕΤΕ Μνημόνιο Συμφωνίας-Ιδιωτικό Συμφωνητικό αναφορικά με τα ακίνητα που σήμερα εκμισθώνει η Εταιρεία στην ΕΤΕ που περιλαμβάνει δύο σκέλη, αφενός μεν την πώληση των ακινήτων στην ΕΤΕ, έναντι συνολικού τιμήματος €237.251 που αντιστοιχούσε στην αγοραία αξία αυτών των ακινήτων σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών, αφετέρου δε την τροποποίηση κάποιων όρων της, μεταξύ των μερών, μίσθωσης για τα εναπομένοντα ακίνητα, τα οποία δεν θα πωληθούν και θα παραμείνουν μισθωμένα στην ΕΤΕ. Την 30 Ιουνίου 2023 ολοκληρώθηκε η πώληση ενός ακινήτου επί της οδού Γαργητού και Πόρου στον Γέρακα Αττικής. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €83.251 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €83.251, ενώ τα υπόλοιπα 42 ακίνητα ταξινομήθηκαν ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία την 30 Ιουνίου 2023 (Σημείωση 15). Την 21 Δεκεμβρίου 2023 ολοκληρώθηκε η πώληση 22 εκ των ανωτέρω ακινήτων της Εταιρείας στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. έναντι συνολικού τιμήματος €110.460 ενώ η λογιστική τους αξία ανερχόταν σε €110.605.

Την 27 Ιουλίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της οδού Ξενοκράτους 34 & Σπευσίππου στην Αθήνα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €300 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €253. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θεσης την 31 Δεκεμβρίου 2022 (Σημείωση 15).

Την 2 Αυγούστου 2023 ολοκληρώθηκε η πώληση ενός ακινήτου του Picasso Fund επί της οδού Corso Francia 175 έναντι συνολικού τιμήματος €7.600. ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν επίσης σε €7.630.

Την 28 Σεπτεμβρίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της Λ. Παναγιώτη Τσαλδάρη 43 στο Ξυλόκαστρο. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €370 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €349. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θεσης την 31 Δεκεμβρίου 2022 (Σημείωση 15).

Την 12 Οκτωβρίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί των οδών Παπαφλέσσα, Μαιζώνος, Γεναδίου και Κορίνθου στην Πάτρα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €170 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €133. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θεσης την 31 Δεκεμβρίου 2022 (Σημείωση 15).

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

Την 17 Νοεμβρίου 2023 η θυγατρική εταιρεία Nuca Properties (εταιρεία του ομίλου CYREIT) με έδρα την Κύπρο προέβη στην πώληση ενός ακινήτου στη Λευκωσία έναντι τιμήματος €705 ενώ η λογιστική αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €729.

Την 8 Δεκεμβρίου 2023 η θυγατρική εταιρεία CYREIT με έδρα την Κύπρο προέβη στην πώληση της συμμετοχής της στην εταιρεία Threefield Properties, ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου κέντρου αποθήκευσης και διανομής στην Λευκωσία, έναντι τιμήματος €4.800. Η εταιρεία είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώλησης στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2023 (Σημείωση 15). Η λογιστική αξία του ακινήτου την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €4.426.

Την 28 Δεκεμβρίου 2023 η θυγατρική εταιρεία CYREIT με έδρα την Κύπρο προέβη στην πώληση της συμμετοχής της στην εταιρεία Artozaco Properties, ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου γραφείων στην Λευκωσία, έναντι τιμήματος €4.877 (Σημείωση 9). Η λογιστική αξία του ακινήτου την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €4.993.

Την 29 Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία προέβη στην πώληση 2 ακινήτων επί των οδών Κολοκοτρώνη 16 στη Θεσσαλονίκη και Αχιλλέως 19 και Κολωνού στην Αθήνα έναντι συνολικού τιμήματος €11.007, ενώ η λογιστική αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €6.647.

Την 29 Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία προέβη στην πώληση της συμμετοχής της στην θυγατρική εταιρεία Prodea Immobiliare στην Ιταλία έναντι τιμήματος €10.381 (Σημείωση 9). Η λογιστική αξία του ακινήτου την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €8.330.

Από την πώληση των ανωτέρω ακινήτων προέκυψε κέρδος ποσού €4.329 για τον Όμιλο και €4.383 για την Εταιρεία.

Την 31 Δεκεμβρίου 2023 2 ακίνητα της Εταιρείας τα οποία είχαν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού, μεταφέρθηκαν στα ακίνητα επένδυσης καθώς δεν πληρούν πλέον τα κριτήρια του IFRS 5. Η εύλογη αξία των ακινήτων κατά την μεταφορά ανερχόταν σε €13.015 (Σημείωση 15).

Η εύλογη αξία των ακινήτων επένδυσης συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ανέρχεται την 31 Δεκεμβρίου 2023 σε €2.416.520 και €1.710.859 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2022: €2.537.536 για τον Όμιλο και €1.695.434 για την Εταιρεία).

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη Σημείωση 20.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή την 31 Δεκεμβρίου 2023 και την 31 Δεκεμβρίου 2022. Πολιτική του Ομίλου είναι να αναγνωρίζει μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή κατά την ημερομηνία της αλλαγής των συνθηκών που προκάλεσαν τη μεταφορά. Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3. Τα κέρδη ή ζημίες που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα και αφορούν τη επιμέτρηση εύλογης αξίας που κατηγοριοποιούνται στο Επίπεδο 3 της ιεραρχίας εύλογης αξίας απεικονίζονται στην γραμμή «Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία» και αφορούν μη πραγματοποιημένα κέρδη ή ζημίες από την επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



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

| Χώρα | Ελλάδα | | | Ιταλία | | | Ρουμανία | | | Κύπρος | | | Βουλγαρία | | 31.12.2023 |
|--|-------------------------------|----------------|--------------------|-------------------------------|----------------|--------------------|-------------------------------|--------------|-------------------------------|---------------|--------------------|-------------------------------|---------------|------------------|------------|
| Τομέας | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Γραφεία | Λοιπά ¹ | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Γραφεία | Λοιπά ² | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Γραφεία | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Γραφεία | Λοιπά ³ | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Γραφεία | Σύνολο | |
| Επίπεδο | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | |
| Εύλογη αξία 01.01.2023 | 739.333 | 903.202 | 116.618 | 67.270 | 246.030 | 66.310 | 1.465 | 5.725 | 105.181 | 46.696 | 93.383 | 9.430 | 90.641 | 2.491.284 | |
| Προσθήκες: | | | | | | | | | | | | | | | |
| Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων | - | - | 38.098 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 38.098 | |
| Πώληση επενδυτικών ακινήτων | - | (83.251) | (6.647) | (7.630) | - | (8.330) | - | - | (729) | (4.993) | - | - | - | (111.580) | |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές | 9.110 | 9.920 | 6.882 | - | 297 | - | 30 | 181 | 141 | 124 | 3.106 | - | 7 | 29.798 | |
| Μεταφορά μεταξύ τομέων | (7.097) | (6.269) | 13.366 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού | 1.238 | 1.703 | 10.074 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 13.015 | |
| Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού | (99.739) | (58.655) | (6.688) | (965) | (10.300) | - | - | - | - | - | (8.939) | - | - | (185.286) | |
| Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία | 27.079 | 30.803 | 17.073 | (7.756) | (11.077) | (2.444) | (154) | 198 | (603) | (611) | (12.924) | (880) | 852 | 39.556 | |
| Εύλογη αξία 31.12.2023 | 669.924 | 797.453 | 188.776 | 50.919 | 224.950 | 55.536 | 1.341 | 6.104 | 103.990 | 41.216 | 74.626 | 8.550 | 91.500 | 2.314.885 | |

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

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

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



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

Η κατηγορία Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

| Χώρα | Ελλάδα | | Ιταλία | | Ρουμανία | Κύπρος | Βουλγαρία | Σύνολο | Σύνολο | Σύνολο |
|--|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------|-------------------------------|-----------------------|
| | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Τραπεζικά καταστήματα | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Τραπεζικά καταστήματα | Τραπεζικά καταστήματα | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | 31.12.2023 | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Τραπεζικά καταστήματα |
| Επίπεδο | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | | | |
| Εύλογη αξία 01.01.2023 | 304.866 | 434.467 | 63.590 | 3.680 | 1.465 | 105.181 | 9.430 | 922.679 | 483.067 | 439.612 |
| Προσθήκες: | | | | | | | | | | |
| Πώληση επενδυτικών ακινήτων | - | - | (7.630) | - | - | (729) | - | (8.359) | (8.359) | - |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές | 9.093 | 17 | - | - | 30 | 141 | - | 9.281 | 9.234 | 47 |
| Μεταφορά μεταξύ τομέων | 4.651 | (11.748) | - | - | - | - | - | (7.097) | 4.651 | (11.748) |
| Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού | 1.238 | - | - | - | - | - | - | 1.238 | 1.238 | - |
| Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού | (1.518) | (98.221) | (965) | - | - | - | - | (100.704) | (2.483) | (98.221) |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία | (6.931) | 34.010 | (6.566) | (1.190) | (154) | (603) | (880) | 17.686 | (14.980) | 32.666 |
| Εύλογη αξία 31.12.2023 | 311.399 | 358.525 | 48.429 | 2.490 | 1.341 | 103.990 | 8.550 | 834.724 | 472.368 | 362.356 |

Η κατηγορία Λοιπά αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

| Χώρα | Ελλάδα | | | Ιταλία | | | Κύπρος | | | Σύνολο | Σύνολο | | |
|--|---------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|----------------|---------------------|---------------|----------------|--|
| | Αποθηκευτικοί χώροι | Ξενοδοχεία | Λοιπά | Ξενοδοχεία | Λοιπά | Αποθηκευτικοί χώροι | Ξενοδοχεία | Λοιπά | 31.12.2023 | Αποθηκευτικοί χώροι | Ξενοδοχεία | Λοιπά | |
| Επίπεδο | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | | | | | |
| Εύλογη αξία 01.01.2023 | 68.231 | 31.012 | 17.375 | 8.540 | 57.770 | 8.437 | 39.377 | 45.569 | 276.311 | 76.668 | 78.929 | 120.714 | |
| Προσθήκες: | | | | | | | | | | | | | |
| Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων | 38.098 | - | - | - | - | - | - | - | 38.098 | 38.098 | - | - | |
| Πώληση επενδυτικών ακινήτων | - | (6.647) | - | (8.330) | - | - | - | - | (14.977) | - | (14.977) | - | |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές | 338 | 2.058 | 4.486 | - | - | - | 2.953 | 153 | 9.988 | 338 | 5.011 | 4.639 | |
| Μεταφορά μεταξύ τομέων | - | 10.665 | 2.701 | - | - | - | - | - | 13.366 | - | 10.665 | 2.701 | |
| Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού | 6.749 | - | 3.325 | - | - | - | - | - | 10.074 | 6.749 | - | 3.325 | |
| Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού | (890) | - | (5.798) | - | - | (6.914) | - | (2.025) | (15.627) | (7.804) | - | (7.823) | |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία | 13.085 | 2.294 | 1.694 | (210) | (2.234) | (95) | (2.373) | (10.456) | 1.705 | 12.990 | -289 | (10.996) | |
| Εύλογη αξία 31.12.2023 | 125.611 | 39.382 | 23.783 | 0 | 55.536 | 1.428 | 39.957 | 33.241 | 318.938 | 127.039 | 79.339 | 112.560 | |

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



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

| Χώρα Τομέας | Ελλάδα | | | Ιταλία | | | Ρουμανία | | Κύπρος | | | Βουλγαρία | | 31.12.2022 |
|---|-------------------------------------|----------------|--------------------|-------------------------------------|----------------|--------------------|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------|---------------|--------------------|-------------------------------------|---------------|------------------|
| | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Γραφεία | Λοιπά ¹ | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Γραφεία | Λοιπά ² | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Γραφεία | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Γραφεία | Λοιπά ³ | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Γραφεία | Σύνολο |
| Επίπεδο | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | |
| Εύλογη αξία 01.01.2022 | 737.823 | 701.963 | 105.870 | 70.245 | 252.150 | 70.270 | 1.261 | 5.561 | 100.989 | 46.030 | 91.307 | 9.453 | 87.036 | 2.279.958 |
| Προσθήκες: | | | | | | | | | | | | | | |
| Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων | - | 130.437 | 6.412 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 136.849 |
| Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων | - | 42.719 | 7.248 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 49.967 |
| Πώληση επενδυτικών ακινήτων | (2.457) | (14.364) | - | - | - | (743) | - | - | - | - | - | - | - | (17.564) |
| Δικαιώματα χρήσης | - | - | 817 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 817 |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λουπές μεταβολές | 222 | 20.353 | 1.749 | 153 | 2.002 | 285 | 38 | 194 | 74 | 109 | 3.009 | - | 1 | 28.189 |
| Μεταφορά μεταξύ τομέων | 1.675 | 315 | (1.990) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού | (24.022) | (13.485) | (9.094) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (46.601) |
| Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία | 26.092 | 35.264 | 5.606 | (3.128) | (8.122) | (3.502) | 166 | (30) | 4.118 | 557 | (933) | (23) | 3.604 | 59.669 |
| Εύλογη αξία 31.12.2022 | 739.333 | 903.202 | 116.618 | 67.270 | 246.030 | 66.310 | 1.465 | 5.725 | 105.181 | 46.696 | 93.383 | 9.430 | 90.641 | 2.491.284 |

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

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

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



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

Η κατηγορία Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

| Χώρα Τομέας | Ελλάδα | | Ιταλία | | Ρουμανία | Κύπρος | Βουλγαρία | Σύνολο | Σύνολο | Σύνολο |
|---|----------------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------|----------------------------------|--------------------------|
| | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Τραπεζικά καταστήματα | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Τραπεζικά καταστήματα | Τραπεζικά καταστήματα | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | 31.12.2022 | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Τραπεζικά καταστήματα |
| Επίπεδο | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | | | |
| Εύλογη αξία 01.01.2022 | 299.092 | 438.731 | 66.675 | 3.570 | 1.261 | 100.989 | 9.453 | 919.771 | 476.209 | 443.562 |
| Προσθήκες: | | | | | | | | | | |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λουπές μεταβολές | 158 | 64 | 153 | - | 38 | 74 | - | 487 | 385 | 102 |
| Πώληση επενδυτικών ακινήτων | (2.457) | - | - | - | - | - | - | (2.457) | (2.457) | - |
| Μεταφορά μεταξύ τομέων | 9.557 | (7.882) | - | - | - | - | - | 1.675 | 9.557 | (7.882) |
| Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού | (19.851) | (4.171) | - | - | - | - | - | (24.022) | (19.851) | (4.171) |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία | 18.367 | 7.725 | (3.238) | 110 | 166 | 4.118 | (23) | 27.225 | 19.224 | 8.001 |
| Εύλογη αξία 31.12.2022 | 304.866 | 434.467 | 63.590 | 3.680 | 1.465 | 105.181 | 9.430 | 922.679 | 483.067 | 439.612 |

Η κατηγορία Λοιπά αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

| Χώρα Τομέας | Ελλάδα | | | Ιταλία | | Κύπρος | | | Σύνολο | Σύνολο | | |
|--|------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|------------------------|---------------|---------------|----------------|------------------------|---------------|----------------|
| | Αποθηκευτικοί χώροι | Ξενοδοχεία | Λοιπά | Ξενοδοχεία | Λοιπά | Αποθηκευτικοί χώροι | Ξενοδοχεία | Λοιπά | 31.12.2022 | Αποθηκευτικοί χώροι | Ξενοδοχεία | Λοιπά |
| Επίπεδο | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | | | | |
| Εύλογη αξία 01.01.2022 | 62.593 | 28.584 | 14.693 | 9.280 | 60.990 | 8.407 | 36.745 | 46.155 | 267.447 | 71.000 | 74.609 | 121.838 |
| Προσθήκες: | | | | | | | | | | | | |
| Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων | 6.412 | - | - | - | - | - | - | - | 6.412 | 6.412 | - | - |
| Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων | - | - | 7.248 | - | - | - | - | - | 7.248 | - | - | 7.248 |
| Δικαιώματα χρήσης | - | - | 817 | - | - | - | - | - | 817 | - | - | 817 |
| Πώληση επενδυτικών ακινήτων | - | - | - | - | (743) | - | - | - | (743) | - | - | (743) |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα | 802 | 168 | 779 | - | 285 | - | 1.760 | 1.249 | 5.043 | 802 | 1.928 | 2.313 |
| Μεταφορά μεταξύ τομέων | - | - | (1.990) | - | - | - | - | - | (1.990) | - | - | (1.990) |
| Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού | (5.859) | - | (3.235) | - | - | - | - | - | (9.094) | (5.859) | - | (3.235) |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία | 4.283 | 2.260 | (937) | (740) | (2.762) | 30 | 872 | (1.835) | 1.171 | 4.313 | 2.392 | (5.534) |
| Εύλογη αξία 31.12.2022 | 68.231 | 31.012 | 17.375 | 8.540 | 57.770 | 8.437 | 39.377 | 45.569 | 276.311 | 76.668 | 78.929 | 120.714 |

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

Πληροφορίες σχετικά με την Επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31 Δεκεμβρίου 2023:

| Χώρα | Χρήση | Εύλογη αξία | Μέθοδος εκτίμησης | Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα | Προεξοφλητικό επιτόκιο (%) | Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%) |
|-----------|-------------------------------|------------------|---|-------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Ελλάδα | Καταστήματα (συμπ. big boxes) | 311.399 | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) | 1.596 | 7,12% - 10,15% | 5,25% - 8,25% |
| Ελλάδα | Τραπεζικά Καταστήματα | 358.525 | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF | 1.403 | 7,16% - 10,41% | 5,50% - 8,50% |
| Ελλάδα | Γραφεία | 797.453 | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF | 4.217 | 7,20% - 10,90% | 5,30% - 9,00% |
| Ελλάδα | Αποθηκευτικοί χώροι | 125.611 | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF | 918 | 8,78% - 10,06% | 7,00% - 8,25% |
| Ελλάδα | Ξενοδοχεία | 39.382 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | - | 8,17% - 9,75% | 6,50% - 8,00% |
| Ελλάδα | Λοιπά ¹ | 23.783 | 0%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 100% DCF | 200 | 5,65% - 11,95% | 3,75% - 10,25% |
| Ιταλία | Καταστήματα (συμπ. big boxes) | 48.429 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | 424 | 7,00% - 12,60% | 5,60% - 9,70% |
| Ιταλία | Τραπεζικά Καταστήματα | 2.490 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | 19 | 10,40% | 5,65% |
| Ιταλία | Γραφεία | 224.950 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | 1.634 | 7,00% - 11,70% | 5,60% - 8,35% |
| Ιταλία | Λοιπά ² | 49.500 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος | - | 5,40% | - |
| Ιταλία | Λοιπά ³ | 286 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης | 2 | - | 6,00% |
| Ιταλία | Λοιπά ⁴ | 5.750 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | 52 | 8,05% - 8,05% | 7,55% |
| Ρουμανία | Τραπεζικά Καταστήματα | 1.341 | 15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF | 12 | 9,52% - 11,01% | 7,50% - 9,00% |
| Ρουμανία | Γραφεία | 6.104 | 15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF | 35 | 9,52% | 7,50% |
| Κύπρος | Καταστήματα (συμπ. big boxes) | 103.990 | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% DCF | 517 | 7,50% - 8,51% | 5,50% - 6,50% |
| Κύπρος | Γραφεία | 41.216 | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% DCF | 223 | 7,75% - 8,50% | 5,75% - 6,50% |
| Κύπρος | Αποθηκευτικοί χώροι | 1.428 | 20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF | 7 | 8,00% | 6,00% |
| Κύπρος | Ξενοδοχεία | 39.957 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | - | 10,00% - 10,25% | 8,00 - 8,25% |
| Κύπρος | Λοιπά ⁵ | 33.241 | 20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF ή 20% συγκριτική μέθοδος και 80% υπολειμματική μέθοδος | 99 | 8,00% - 12,50% | 6,00% - 9,50% |
| Βουλγαρία | Καταστήματα (συμπ. big boxes) | 8.550 | 0% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης και 100% DCF | 176 | 11,25% | 8,25% |
| Βουλγαρία | Γραφεία | 91.500 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | 550 | 10,45% | 7,45% |
| | | 2.314.885 | | | | |

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

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

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

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

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

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

Πληροφορίες σχετικά με την Επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31 Δεκεμβρίου 2022:

| Χώρα | Χρήση | Εύλογη αξία | Μέθοδος εκτίμησης | Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα | Προεξοφλητικό επιτόκιο (%) | Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%) |
|-----------|-------------------------------|------------------|---|-------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Ελλάδα | Καταστήματα (συμπ. big boxes) | 304.866 | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) | 1.573 | 7,45% - 10,50% | 5,25% - 8,25% |
| Ελλάδα | Τραπεζικά Καταστήματα | 434.467 | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF | 1.911 | 7,60% - 10,76% | 5,50% - 8,50% |
| Ελλάδα | Γραφεία | 903.202 | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF | 4.786 | 7,50% - 11,25% | 5,25% - 9,00% |
| Ελλάδα | Αποθηκευτικοί χώροι | 68.231 | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF | 552 | 9,19% - 10,50% | 7,10% - 8,25% |
| Ελλάδα | Ξενοδοχεία | 31.012 | 0%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-100% DCF | - | 9,29% - 10,25% | 7,25% - 8,25% |
| Ελλάδα | Λοιπά ¹ | 17.375 | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF | 169 | 6,41% - 11,20% | 4,20% - 9,00% |
| Ιταλία | Καταστήματα (συμπ. big boxes) | 63.590 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | 484 | 5,95% - 10,25% | 5,40% - 8,90% |
| Ιταλία | Τραπεζικά Καταστήματα | 3.680 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | 18 | 8,10% | 5,25% |
| Ιταλία | Γραφεία | 246.030 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | 1.708 | 7,00% - 11,25% | 5,30% - 8,00% |
| Ιταλία | Ξενοδοχεία | 8.540 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | - | 11,25% | 9,75% |
| Ιταλία | Λοιπά ² | 51.500 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος | - | 5,20% | - |
| Ιταλία | Λοιπά ³ | 370 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης | 2 | - | 5,10% |
| Ιταλία | Λοιπά ⁴ | 5.900 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | 52 | 0,00% - 9,10% | 7,45% |
| Ρουμανία | Τραπεζικά Καταστήματα | 1.465 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | 9 | 8,72% - 10,60% | 7,25% - 9,00% |
| Ρουμανία | Γραφεία | 5.725 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | 39 | 8,72% | 7,25% |
| Κύπρος | Καταστήματα (συμπ. big boxes) | 105.181 | 20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF | 511 | 6,96% - 8,43% | 5,00% - 6,50% |
| Κύπρος | Γραφεία | 46.696 | 20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF | 245 | 7,47% - 8,50% | 5,50% - 6,50% |
| Κύπρος | Αποθηκευτικοί χώροι | 8.437 | 20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF | 44 | 7,75% - 8,15% | 5,75% - 6,00% |
| Κύπρος | Ξενοδοχεία | 39.377 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | - | 9,79% - 10,00% | 7,50% - 8,00% |
| Κύπρος | Λοιπά ⁵ | 45.569 | 20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF ή 0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος | 105 | 7,14% - 17,04% | 5,25% - 9,00% |
| Βουλγαρία | Καταστήματα (συμπ. big boxes) | 9.430 | 0% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης και 100% DCF | 170 | 11,25% | 8,25% |
| Βουλγαρία | Γραφεία | 90.641 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | 550 | 10,35% | 7,35% |
| | | 2.491.284 | | | | |

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

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

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

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

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

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

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψη η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000 για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ, οι εκτιμήσεις βασίζονται σε τουλάχιστον δύο μεθόδους.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2023, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει, ήτοι την εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Cushman & Wakefield), από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός και Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπο της BNP Paribas Real Estate) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Jones Lang LaSalle) και την εταιρεία την εταιρεία Αξίες Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Πραγματογνομόνων και Εκτιμητών (μέλος του δικτύου της CBRE για την Ελλάδα και την Κύπρο) για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και Βουλγαρίας, την εταιρεία «Jones Lang LaSalle S.p.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία και την Εταιρεία «DRP Consult LTD» για τα ακίνητα στην Βουλγαρία.

Για το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου χρησιμοποιήθηκαν, στη συντριπτική πλειοψηφία των εκτιμήσεων, η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF). Για την αποτίμηση του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, εκτός από τρία (3) ακίνητα, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) κρίθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές ως η πλέον κατάλληλη. Η μέθοδος εισοδήματος και πιο συγκεκριμένα η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) θεωρείται η πλέον ενδεδειγμένη για επενδυτικά ακίνητα η αξία των οποίων εξαρτάται από το εισόδημα που παράγουν, όπως τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου.

Ειδικότερα, για την αποτίμηση των ακινήτων του Ομίλου σε Ελλάδα, Κύπρο και Ρουμανία χρησιμοποιήθηκε σε όλα τα ακίνητα, εκτός από ένα ακίνητο στην Κύπρο όπως αναφέρεται παρακάτω, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και στη συντριπτική πλειοψηφία η συγκριτική μέθοδος. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων (DCF και συγκριτική μέθοδος) έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 80%, 85% ή 100% για τη μέθοδο DCF και 20%, 15% ή 0%, αντίστοιχα, για τη συγκριτική μέθοδο, σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της μεθόδου DCF οφείλεται στο γεγονός ότι αντικατοπτρίζει περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου, συναλλάσσονται στην αγορά.

Για την αποτίμηση του ακινήτου στη Βουλγαρία, το οποίο συνιστά εμπορικό χώρο χρησιμοποιήθηκαν δύο μέθοδοι, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και η μέθοδος κόστους αντικατάστασης. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% για τη DCF και 0% για τη μέθοδο κόστους αντικατάστασης σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της μεθόδου DCF οφείλεται στο γεγονός ότι η μέθοδος αυτή αντικατοπτρίζει περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως το εκτιμώμενο, συναλλάσσονται στην αγορά, ενώ το ακίνητο είναι υπό ανάπτυξη, γεγονός που καθιστά τις υπόλοιπες μεθόδους λιγότερο κατάλληλες.

Αναφορικά με το ακίνητο στην Βουλγαρία το οποίο συνιστά Γραφεία χρησιμοποιήθηκαν δύο μέθοδοι, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και η συγκριτική μέθοδος. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων (DCF και συγκριτική μέθοδος) έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% και 0% αντίστοιχα σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της μεθόδου DCF οφείλεται στο γεγονός ότι αντικατοπτρίζει περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως το εκτιμώμενο, συναλλάσσονται στην αγορά.

Για τα ακίνητα στην Ιταλία, τα οποία συνιστούν εμπορικά ακίνητα (γραφεία και καταστήματα) και λοιπά ακίνητα, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές χρησιμοποίησαν δύο μεθόδους, τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών και τη συγκριτική μέθοδο, σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Για το ακίνητο επί της Via Vittoria 12, στη Ferraga, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης και η συγκριτική μέθοδος, σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% για άμεση κεφαλαιοποίηση και 0% για τη συγκριτική μέθοδο. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της μεθόδου

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

DCF/άμεσης κεφαλαιοποίησης, οφείλεται στο γεγονός ότι οι μέθοδοι αυτές αντικατοπτρίζουν περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως τα εκτιμώμενα, συναλλάσσονται στην αγορά και αντιπροσωπεύει την κοινή εκτιμητική πρακτική, ενώ σε κάθε περίπτωση η αξία που προκύπτει με τη συγκριτική μέθοδο είναι πολύ κοντά σε αυτή της μεθόδου των προεξοφλημένων ταμειακών ροών/άμεσης κεφαλαιοποίησης.

Ειδικότερα για το ακίνητο στην περιοχή Torvaianica, στο Δήμο Romezia, Ρώμη και το ακίνητο ιδιοκτησίας της εταιρείας Arhrodite Springs Public Limited, στην Πάφο, Κύπρος, τα οποία συνιστούν οικοπέδα με δυνατότητα αξιοποίησης, χρησιμοποιήθηκαν δύο μέθοδοι, η υπολειμματική μέθοδος και η συγκριτική μέθοδος σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% και 80% αντίστοιχα για την υπολειμματική μέθοδο και 0% και 20% αντίστοιχα για τη συγκριτική μέθοδο. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της υπολειμματικής μεθόδου οφείλεται στο γεγονός ότι παρέχει τη δυνατότητα να ληφθεί υπόψη αναλυτικότερο πλάνο ανάπτυξης, κάτι που είναι ιδιαίτερα δύσκολο να γίνει σε άλλη μέθοδο, ενώ σε κάθε περίπτωση η αξία που προκύπτει με τη συγκριτική μέθοδο είναι πολύ κοντά σε αυτή της υπολειμματικής μεθόδου

Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 το καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ανήλθε σε €39.556 για τον Όμιλο και σε €63.893 για την Εταιρεία (χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022: καθαρό κέρδος €59.669 για τον Όμιλο και καθαρό κέρδος €55.651 για την Εταιρεία).

Παρά το γεγονός ότι η άνοδος των επιτοκίων τα τελευταία χρόνια σε παγκόσμιο επίπεδο έχει επηρεάσει ανεξαιρέτως τις οικονομίες όλων των χωρών, κάτι τέτοιο συνέβη σε μικρότερη κλίμακα στη χώρα, καθώς η τελευταία βρίσκεται σε διαφορετικό σημείο του οικονομικού κύκλου.

Πιο συγκεκριμένα, αναφορικά με τον κλάδο των ακινήτων, τα περισσότερο ελκυστικά ακίνητα δεν έδειξαν να επηρεάζονται, γεγονός που οφείλεται και στην συνεχόμενη έλλειψη κατάλληλου προϊόντος στην αγορά που έχει ως αποτέλεσμα τη αδυναμία της προσφοράς να ανταποκριθεί στη ζήτηση. Αυτό είναι ιδιαίτερα εμφανές στις περιπτώσεις των κτηρίων γραφείων, όπου η βιωσιμότητα έχει καταστεί ιδιαίτερα σημαντικό κριτήριο, αλλά και στις αποθήκες, όπου το παρόν απόθεμα είναι αρκετά απαρχαιωμένο και ξεπερασμένο.

Η αγορά των καταστημάτων παραδοσιακά εκτείνεται σε συγκεκριμένες οδούς/τοποθεσίες και ως εκ τούτου, η προσφορά είναι εξ ορισμού περιορισμένη. Το γεγονός αυτό διατηρεί τη ζήτηση, παρά τη μείωση της αγοραστικής δύναμης του μέσου καταναλωτή, ενώ φαίνεται ότι ο πληθωρισμός έχει μπει σε πορεία αποκλιμάκωσης από τους τελευταίους μήνες του 2023.

Ο τομέας της φιλοξενίας γνωρίζει μεγάλη ανάπτυξη με τον αριθμό των τουριστών, αλλά και των εισπράξεων να σημειώνουν μεγάλες αυξήσεις. Το 2023 η αύξηση ήταν διψήφια και στους δύο τομείς. Ως αποτέλεσμα καταγράφεται μεγάλη δραστηριότητα τόσο σε αριθμό συναλλαγών, όσο και σε σχεδιαζόμενες επενδύσεις σε ξενοδοχεία.

Αναφορικά με το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου, το μεγαλύτερο μέρος της μεταβολής της εύλογης αξίας προέρχεται από τα ακίνητα στην Ελλάδα.

Τη μεγαλύτερη συνεισφορά σε αυτή τη μεταβολή έχει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων με μισθωτή της Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος («ΕΤΕ») ως αποτέλεσμα της τροποποίησης του μισθωτηρίου συμβολαίου, με βάση την οποία παρατάθηκε η περίοδος της εγγυημένης μίσθωσης και άρα και το εγγυημένο μίσθωμα για μεγάλο τμήμα του χαρτοφυλακίου με μισθωτή την ΕΤΕ.

Μεγάλο μέρος της αύξησης της εύλογης αξίας προέρχεται και από το χαρτοφυλάκιο ακινήτων με μισθωτή το ελληνικό δημόσιο. Τα εν λόγω ακίνητα συνιστούν ένα ελκυστικό επενδυτικό χαρτοφυλάκιο, λόγω της έλλειψης αντίστοιχου επενδυτικού προϊόντος, αλλά και της φερεγγυότητας του μισθωτή, η οποία ενισχύθηκε σημαντικά με την απόκτηση της επενδυτικής βαθμίδας και την εδραίωση της χώρας ως ασφαλή επενδυτικό προορισμό.

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

Τέλος, θα πρέπει αν σημειωθεί ότι μικρότερο μέρος της αύξησης της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου προέρχεται και από την αναπροσαρμογή των μισθωμάτων, καθώς σύμφωνα με τα υφιστάμενα μισθωτήρια, το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται ετησίως λαμβάνοντας υπ' όψιν και τον πληθωρισμό.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €121.463 χαμηλότερη ή €132.711 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €82.074 χαμηλότερη ή €99.877 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 η τιμή πώλησης ανά τετραγωνικό της μελλοντικής ανάπτυξης κατοικιών που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου ιδιοκτησίας της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited στην Πάφο, Κύπρος, διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση €12.200 υψηλότερη ή χαμηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 το κόστος κατασκευής ανά τετραγωνικό της μελλοντικής ανάπτυξης κατοικιών που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου ιδιοκτησίας της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited στην Πάφο, Κύπρος, διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση €8.500 υψηλότερη ή χαμηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 η τιμή πώλησης/μίσθωσης της μελλοντικής ανάπτυξης που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου στην Ιταλία διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία της θα ήταν κατά εκτίμηση €56.600 υψηλότερη ή αρνητική, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 το κόστος κατασκευής της μελλοντικής ανάπτυξης που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου στην Ιταλία διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία της θα ήταν κατά εκτίμηση αρνητική ή €55.900 υψηλότερη, αντίστοιχα.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

| Όμιλος | Οικόπεδα και Κτήρια (Διοικητικές Υπηρεσίες) | Μεταφορικά Μέσα | Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός | Βελτιώσεις σε μισθωμένα ακίνητα τρίτων | Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές | Δικαίωμα χρήσης | Σύνολο |
|--|---|--------------------|------------------------------------|--|---|--------------------|----------------|
| Αξία κτήσης | | | | | | | |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022 | 9.532 | 9 | 1.756 | 66 | 1 | 617 | 11.981 |
| Προσθήκες | 30 | - | 47 | - | - | - | 77 |
| Λοιπά | - | - | - | - | - | (6) | (6) |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022 | 9.562 | 9 | 1.803 | 66 | 1 | 611 | 12.052 |
| Συσσωρευμένες αποσβέσεις | | | | | | | |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022 | (246) | (9) | (838) | (24) | - | (232) | (1.349) |
| Αποσβέσεις χρήσης | (138) | - | (292) | (10) | - | (92) | (532) |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022 | (384) | (9) | (1.130) | (34) | - | (324) | (1.881) |
| Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022 | 9.178 | - | 673 | 32 | 1 | 287 | 10.171 |
| Αξία κτήσης | | | | | | | |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023 | 9.562 | 9 | 1.803 | 66 | 1 | 611 | 12.052 |
| Προσθήκες | 172 | - | 31 | - | - | 137 | 340 |
| Λοιπά | - | - | - | - | - | (35) | (35) |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023 | 9.734 | 9 | 1.834 | 66 | 1 | 713 | 12.357 |
| Συσσωρευμένες αποσβέσεις | | | | | | | |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023 | (384) | (9) | (1.130) | (34) | - | (324) | (1.881) |
| Αποσβέσεις χρήσης | (142) | - | (250) | (10) | - | (100) | (501) |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023 | (526) | (9) | (1.380) | (44) | - | (424) | (2.382) |
| Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023 | 9.208 | - | 454 | 22 | 1 | 289 | 9.975 |

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

| Εταιρεία | Οικόπεδα και Κτήρια (Διοικητικές Υπηρεσίες) | Μεταφορικά μέσα | Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός | Δικαίωμα χρήσης | Σύνολο |
|--|---|-----------------|------------------------------|-----------------|----------------|
| Αξία κτήσης | | | | | |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022 | 9.532 | 9 | 1.743 | 448 | 11.732 |
| Προσθήκες | 30 | - | 45 | - | 75 |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022 | 9.562 | 9 | 1.788 | 448 | 11.807 |
| Συσσωρευμένες αποσβέσεις | | | | | |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022 | (246) | (9) | (829) | (198) | (1.282) |
| Αποσβέσεις χρήσης | (138) | - | (290) | (78) | (506) |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022 | (384) | (9) | (1.119) | (276) | (1.788) |
| Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022 | 9.178 | - | 669 | 172 | 10.019 |
| Αξία κτήσης | | | | | |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023 | 9.562 | 9 | 1.788 | 448 | 11.807 |
| Προσθήκες | 172 | - | 31 | 137 | 340 |
| Λοιπά | - | - | - | (16) | (16) |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023 | 9.734 | 9 | 1.819 | 569 | 12.131 |
| Συσσωρευμένες αποσβέσεις | | | | | |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023 | (384) | (9) | (1.119) | (276) | (1.788) |
| Αποσβέσεις χρήσης | (142) | - | (247) | (88) | (477) |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023 | (526) | (9) | (1.366) | (364) | (2.265) |
| Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023 | 9.208 | - | 453 | 205 | 9.866 |

Η κατηγορία «Οικόπεδα και Κτήρια – Διοικητικές Υπηρεσίες» του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνει το ιδιοχρησιμοποιούμενο για διοικητικές υπηρεσίες ακίνητο της Εταιρείας που βρίσκεται στην οδό Χρυσοσπηλιωτίσσης 9, Αθήνα. Η εύλογη αξία του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε €11.298.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Απόκτηση θυγατρικών (απόκτηση περιουσιακών στοιχείων)

Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων

- Την 22 Φεβρουαρίου 2023 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας ΘΕΤΙΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής «ΘΕΤΙΣ»), η οποία είναι ιδιοκτήτρια συγκροτήματος τεσσάρων ακινήτων τα οποία χρησιμοποιούνται ως Κέντρα Αποθήκευσης και Διανομής. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της ΘΕΤΙΣ υπολογίστηκε βάσει της καθαρής θέσης της εταιρείας την ημερομηνία της απόκτησης και ανήλθε σε €26.194 εκ των οποίων ποσό €16.585 είχε δοθεί ως προκαταβολή.

Τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων τα οποία αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά την ημερομηνία της απόκτησης ήταν:

| | 22.02.2023 |
|--|-----------------|
| ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 38.098 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 2.410 |
| Λοιπά στοιχεία ενεργητικού | 1.057 |
| Σύνολο ενεργητικού | 41.565 |
| ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | |
| Δανεισμός | (13.393) |
| Λοιπές υποχρεώσεις | (1.978) |
| Σύνολο υποχρεώσεων | (15.371) |
| Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων | 26.194 |
| Συνολικό τίμημα απόκτησης | 26.194 |

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχές σε θυγατρικές

| Θυγατρικές | Έδρα | Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|--------------|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| | | | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Καρόλου Τουριστική Α.Ε. | Ελλάδα | 2018 – 2023 | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε. | Ελλάδα | 2019 – 2023 | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων ⁽¹⁾ | Ελλάδα | - | - | 100,00% | - | 100,00% |
| ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. | Ελλάδα | 2021 – 2023 | 97,57% | 97,57% | 97,57% | 97,57% |
| BTR HELLAS Μ.Ι.ΚΕ | Ελλάδα | 2018 – 2023 | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| BTR HELLAS II Μ.Ι.ΚΕ | Ελλάδα | 2019 – 2023 | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| WISE ATHANASIA Μ.Ι.ΚΕ | Ελλάδα | 2020 – 2023 | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| WISE LOUISA Μ.Α.Ε. | Ελλάδα | 2019 – 2023 | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ | Ελλάδα | 2018 – 2023 | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΑΤΟΙΚΕΙΝ Μ.Α.Ε. | Ελλάδα | 2022 – 2023 | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| IQ HUB Μ.Α.Ε. ⁽¹⁾ | Ελλάδα | - | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| ΘΕΤΙΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ Μ.Α.Ε. ⁽¹⁾ | Ελλάδα | - | - | - | - | - |
| Egnatia Properties S.A. | Ρουμανία | 2016 – 2023 | 99,96% | 99,96% | 99,96% | 99,96% |
| PNG Properties EAD | Βουλγαρία | 2017 – 2023 | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| I & B Real Estate EAD | Βουλγαρία | 2016 – 2023 | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Quadratix Ltd. | Κύπρος | 2016 – 2023 | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Lasmane Properties Ltd. | Κύπρος | 2016 – 2023 | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Aphrodite Springs Public Limited | Κύπρος | 2015 – 2023 | 96,22% | 96,22% | 96,22% | 96,22% |
| CYREIT AIF Variable Investment Company Plc | Κύπρος | 2018 – 2023 | 88,23% | 88,23% | 88,23% | 88,23% |
| Letimo Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2017 – 2023 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Elizano Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2017 – 2023 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Artozaco Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2017 – 2023 | - | 88,23% | - | - |
| Consoly Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2017 – 2023 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Smooland Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2017 – 2023 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Threefield Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2017 – 2023 | - | 88,23% | - | - |
| Bascot Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2016 – 2023 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Nuca Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2017 – 2023 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Vanemar Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2016 – 2023 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Alomنيا Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2016 – 2023 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Kuvena Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2017 – 2023 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Azemo Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2017 – 2023 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Ravenica Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2017 – 2023 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Wiceco Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2017 – 2023 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Lancast Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2017 – 2023 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Rouena Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2017 – 2023 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Allodica Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2017 – 2023 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Vameron Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2017 – 2023 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Orleania Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2017 – 2023 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Primaco Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2017 – 2023 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Arleta Properties Ltd. ⁽³⁾ | Κύπρος | 2017 – 2023 | 88,23% | 88,23% | - | - |
| Panphila Investments Limited | Κύπρος | 2021 – 2023 | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Nash S.r.L. | Ιταλία | 2016 – 2023 | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Prodea Immobiliare SrL. | Ιταλία | - | - | 92,70% | - | 92,70% |
| CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF ⁽²⁾ | Λουξεμβούργο | - | 80,00% | 80,00% | 80,00% | 80,00% |
| Picasso Fund ⁽⁴⁾ | Ιταλία | 2016 – 2023 | 80,00% | 80,00% | - | - |
| Euclide S.r.l. ⁽⁴⁾ | Ιταλία | 2016 – 2023 | 80,00% | 80,00% | - | - |

⁽¹⁾ Η εταιρεία συγχωνεύθηκε μέσω απορρόφησης από την Εταιρεία.

⁽²⁾ Η Εταιρεία κατέχει το 80% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF που αντιστοιχεί στο 46,2% των οικονομικών δικαιωμάτων της εν λόγω εταιρείας.

⁽³⁾ Οι εν λόγω εταιρείες είναι 100% θυγατρικές της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company Plc.

⁽⁴⁾ Η εταιρεία Picasso Fund και Euclide S.r.l. είναι κατά 100% θυγατρική της εταιρείας CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF.

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

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι χρήσεις 2016 έως 2022 της εταιρείας Καρόλου έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας για τη χρήση 2023 δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Η χρήση 2022 των εταιρειών BTR HELLAS Μ.ΙΚΕ, BTR HELLAS ΙΙ Μ.ΙΚΕ, WISE ATHANASIA Μ.ΙΚΕ, WISE LOUISA Μ.Α.Ε. ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.ΙΚΕ έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας για τη χρήση 2023 δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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

Παρατίθεται ανάλυση του κόστους των συμμετοχών της Εταιρείας σε θυγατρικές όπως αυτό παρουσιάζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2023 και την 31 Δεκεμβρίου 2022:

| Κόστος Συμμετοχών | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Nash S.r.L. | 45.390 | 48.013 |
| Egnatia Properties S.A. | 20 | 20 |
| Quadratix Ltd. | 10.802 | 10.802 |
| Καρόλου Τουριστική Α.Ε. | 7.947 | 7.947 |
| Lasmane Properties Ltd. | 16.440 | 16.010 |
| I & B Real Estate EAD | 40.142 | 40.142 |
| Aphrodite Springs Public Limited | 12.258 | 12.258 |
| CYREIT AIF Variable Investment Company Plc | 140.437 | 140.437 |
| Prodea Immobiliaire SrL. | - | 10.581 |
| Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων | - | 22.091 |
| Panphila Investments Limited | 24.250 | 100 |
| CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF | 61.138 | 65.927 |
| ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. | 6.878 | 6.732 |
| IQ HUB Μ.Α.Ε. | - | 15.368 |
| ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΑΤΟΙΚΕΙΝ Μ.Α.Ε. | 7.985 | 500 |
| BTR HELLAS Μ.ΙΚΕ | 9.193 | 6.663 |
| BTR HELLAS ΙΙ Μ.ΙΚΕ | 1.416 | 2.040 |
| WISE ATHANASIA Μ.ΙΚΕ | 6.591 | 5.091 |
| WISE LOUISA Μ.Α.Ε. | 7.046 | 6.646 |
| ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.ΙΚΕ | 4.120 | 3.020 |
| Σύνολο | 402.053 | 420.388 |

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

Την 22 Φεβρουαρίου 2023 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας ΘΕΤΙΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής «ΘΕΤΙΣ»), η οποία είναι ιδιοκτήτρια συγκροτήματος τεσσάρων ακινήτων συνολικής επιφάνειας 59,0 χιλ. τ.μ. τα οποία χρησιμοποιούνται ως Κέντρα Αποθήκευσης και Διανομής. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της ΘΕΤΙΣ υπολογίστηκε βάσει της καθαρής θέσης της εταιρείας την ημερομηνία της απόκτησης και ανήλθε σε €26.194 εκ των οποίων ποσό €16.585 είχε δοθεί ως προκαταβολή (Σημείωση 8).

Την 21 Δεκεμβρίου 2023 καταχωρίσθηκε στο ΓΕΜΗ η υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 3183294ΑΠ/21.12.2023 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων με την οποία εγκρίθηκε η συγχώνευση με απορρόφηση («Συγχώνευση»), από τη μητρική εταιρεία «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» («Απορροφώσα»), των 100% θυγατρικών της εταιρειών «IQ HUB ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «PANTERRA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», «ΘΕΤΙΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Α.Ε.» (από κοινού οι «Απορροφώμενες»). Η Συγχώνευση πραγματοποιήθηκε με συνδυαστική εφαρμογή των άρθρων 7-21 του Ν. 4601/2019, και των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/1993, έκαστος όπως ισχύει και σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην υπ' αριθμόν 8.928/20.12.2023 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Σπηλιοπούλου Πουλιαντζά. Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 18 παρ. 2 του Ν. 4601/2019, από τη συντέλεση της ως άνω Συγχώνευσης, η Απορροφώσα υποκαταστάθηκε αυτοδικαίως, ως καθολική διάδοχος των Απορροφώμενων εταιρειών, στο σύνολο των εννόμων σχέσεων τους και σε όλα τα δικαιώματα και υποχρεώσεις τους, συμπεριλαμβανομένων και αυτών επί όλων των ακινήτων των τελευταίων. Η Εταιρεία έχει προβεί στις απαιτούμενες ενέργειες για την καταχώρηση του ως άνω συμβολαίου συγχώνευσης στα αρμόδια κτηματολογικά γραφεία.

Την 22 Μαΐου 2023 η Έκτακτη Συνέλευση των Εταίρων της Μονοπρόσωπης Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής εταιρείας ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου της κατά €1.000 με την έκδοση 100.000 νέων εταιρικών μεριδίων ονομαστικής αξίας €10 το καθένα (ποσό σε €). Την 22 Δεκεμβρίου 2023 η Έκτακτη Συνέλευση των Εταίρων της Μονοπρόσωπης Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής εταιρείας ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου της κατά €100 με την έκδοση 10.000 νέων εταιρικών μεριδίων ονομαστικής αξίας €10 το καθένα (ποσό σε €).

Την 22 Μαΐου 2023 η Έκτακτη Συνέλευση των Εταίρων της Μονοπρόσωπης Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής εταιρείας WISE ATHANASSIA Μ.Ι.ΚΕ αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου της κατά €1.500 με την έκδοση 150.000 νέων εταιρικών μεριδίων ονομαστικής αξίας €10 το καθένα (ποσό σε €).

Εντός του 2023 ο μοναδικός μέτοχος της εταιρείας Panphila Investments Limited προχώρησε σε τέσσερις διαδοχικές αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου, την 12 Απριλίου 2023 κατά €8.600 με την έκδοση 8.600.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €), την 26 Μαΐου 2023 κατά €550 με την έκδοση 550.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €), την 22 Ιουνίου 2023 κατά €9.000 με την έκδοση 9.000.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €) και την 20 Νοεμβρίου 2023 κατά €6.000 με την έκδοση 6.000.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €). Την 31 Δεκεμβρίου 2023 το μετοχικό κεφάλαιο της Panphila Investments Limited ανέρχεται σε €24.250.

Εντός του 2023 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας Lasmane Properties Ltd. προχώρησε σε δύο διαδοχικές αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου, την 5 Ιουνίου 2023 κατά €1.500 με την έκδοση 1.500.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €) και την 28 Δεκεμβρίου 2023 κατά €600 με την έκδοση 600 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €). Την 31 Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία αναγνώρισε απομείωση του κόστους της συμμετοχής στην εταιρεία Lasmane Properties Ltd ποσού €1.670 καθώς η λογιστική της αξία υπερέβαινε την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία της.

Εντός του β' εξαμήνου του 2023 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας Σύγχρονο Κατοικείν Μ.Α.Ε. προχώρησε σε δύο διαδοχικές αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου, την 20 Ιουλίου 2023 κατά €7.400 με την έκδοση 7.400.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €) και την 22 Δεκεμβρίου 2023 κατά €85 με την έκδοση 85.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €).

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

Την 8 Δεκεμβρίου 2023 η θυγατρική εταιρεία CYREIT με έδρα την Κύπρο προέβη στην πώληση της συμμετοχής της στην εταιρεία Threefield Properties, ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου κέντρου αποθήκευσης και διανομής στην Λευκωσία, έναντι τιμήματος €4.800. Η εταιρεία είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώλησης στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2023 (Σημείωση 15). Η λογιστική αξία του ακινήτου την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €4.426. Από την πώληση της εταιρείας προέκυψε κέρδος σε επίπεδο Ομίλου ποσού €324.

Την 15 Δεκεμβρίου 2023 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά ποσό €150 με την έκδοση 150.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 (ποσό σε ευρώ). Η Εταιρεία, κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε, κατέβαλε ποσό €146.

Την 22 Δεκεμβρίου 2023 η Έκτακτη Συνέλευση των Εταίρων της Μονοπρόσωπης Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής εταιρείας WISE LUISA Μ.ΙΚΕ αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου της κατά €400 με την έκδοση 40.000 νέων εταιρικών μεριδίων ονομαστικής αξίας €10 το καθένα (ποσό σε €).

Την 22 Δεκεμβρίου 2023 η Έκτακτη Συνέλευση των Εταίρων της Μονοπρόσωπης Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής εταιρείας BTR HELLAS Μ.ΙΚΕ αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου της κατά €2.530 με την έκδοση 253.000 νέων εταιρικών μεριδίων ονομαστικής αξίας €10,00 το καθένα (ποσό σε €).

Την 22 Δεκεμβρίου 2023 η Έκτακτη Συνέλευση των Εταίρων της Μονοπρόσωπης Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής εταιρείας BTR HELLAS II Μ.ΙΚΕ αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου της κατά €50 με την έκδοση 5.000 νέων εταιρικών μεριδίων ονομαστικής αξίας €10 το καθένα (ποσό σε €).

Την 28 Δεκεμβρίου 2023 η θυγατρική εταιρεία CYREIT με έδρα την Κύπρο προέβη στην πώληση της συμμετοχής της στην εταιρεία Artozaco Properties, ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου γραφείων στην Λευκωσία, έναντι τιμήματος €4.877. Η λογιστική αξία του ακινήτου την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €4.993. Από την πώληση της εταιρείας προέκυψε ζημιά σε επίπεδο Ομίλου ποσού €190.

Την 29 Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία προέβη στην πώληση της συμμετοχής της στην θυγατρική εταιρεία Prodea Immobiliare στην Ιταλία έναντι τιμήματος €10.381. Η λογιστική αξία του ακινήτου την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €8.330. Την 31 Δεκεμβρίου 2023 το συνολικό τίμημα από την πώληση της Prodea Immobiliare περιλαμβάνεται στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις (€7.351) και στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (€3.030) (Σημείωση 12). Από το συνολικό τίμημα ποσό €1.363 εισπράχθηκε την 8 Ιανουαρίου 2024 ενώ το υπόλοιπο ποσό θα εισπραχθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στη σύμβαση αγοροπωλησίας. Από την πώληση της εταιρείας προέκυψε κέρδος σε επίπεδο Ομίλου ποσού €1.425. Την 30 Ιουνίου 2023 είχε αναγνωρισθεί απομείωση του κόστους της συμμετοχής στην εταιρεία Prodea Immobiliare ποσού €1.809 καθώς η λογιστική της αξία υπερέβαινε την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία της. Η απομείωση ποσού €1.609 αναστράφηκε κατά την ημερομηνία της πώλησης ενώ ποσό €200 αναγνωρίστηκε ως απομείωση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων 31 Δεκεμβρίου 2023.

Την 31 Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία αναγνώρισε απομείωση του κόστους της συμμετοχής στην εταιρεία Nash S.r.l. ποσού €2.623 καθώς η λογιστική της αξία υπερέβαινε την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία της.

Την 31 Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία αναγνώρισε απομείωση του κόστους της συμμετοχής στην εταιρεία CI Global RE Sarl SICAF -RAIF ποσού €4.789 καθώς η λογιστική της αξία υπερέβαινε την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία της.

Την 31 Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία αναγνώρισε απομείωση του κόστους της συμμετοχής στην εταιρεία BTR HELLAS II Μ.ΙΚΕ ποσού €674 καθώς η λογιστική της αξία υπερέβαινε την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία της.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες

| Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες | Έδρα | Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|--------|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| | | | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| ΕΠ Χανίων Α.Ε. | Ελλάδα | 2018 – 2023 | 40% | 40% | 40% | 40% |
| RINASCITA Α.Ε. | Ελλάδα | 2018 – 2023 | 90% | 90% | 90% | 90% |
| PIRAEUS TOWER Α.Ε. | Ελλάδα | 2020 – 2023 | 30% | 30% | 30% | 30% |
| MHV Mediterranean Hospitality Venture Plc | Κύπρος | 2018 – 2023 | 25% | 25% | 25% | 25% |
| OURANIA Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε. | Ελλάδα | 2020 – 2023 | 35% | 35% | 35% | 35% |
| V TOURISM Α.Ε. | Ελλάδα | - | 49% | 49% | 49% | 49% |
| Five Lakes Fund | Ιταλία | - | 75% | 75% | 75% | 75% |

| Αξία Συμμετοχών | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| ΕΠ Χανίων Α.Ε. | - | 1.694 | - | 1.262 |
| RINASCITA Α.Ε. | 9.603 | 9.433 | 9.603 | 10.253 |
| PIRAEUS TOWER Α.Ε. | 9.149 | 4.933 | 7.235 | 3.335 |
| MHV Mediterranean Hospitality Venture Plc | 100.990 | 105.259 | 57.903 | 64.153 |
| OURANIA Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε. | 6.680 | 3.335 | 5.980 | 2.648 |
| V TOURISM Α.Ε. | 6.754 | 6.061 | 5.730 | 5.243 |
| Five Lakes Fund | 28.062 | 26.621 | 27.487 | 27.487 |
| Σύνολο | 161.238 | 157.336 | 113.938 | 114.381 |

Την 12 Ιανουαρίου 2023 οι μέτοχοι της MHV Mediterranean Hospitality Venture Plc (εφεξής «MHV») ενέκριναν την μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας συνολικού ύψους €25.000, μέσω ρευστοποίησης 25.000 εξαγοράσιμων προνομιούχων μέτοχων αξίας €1 εκάστη. Η Εταιρεία, κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της MHV, εισέπραξε ποσό ύψους €6.250.

Την 23 Μαρτίου 2023 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας V TOURISM Α.Ε αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €1.028 με την έκδοση 1.500 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €50 εκάστη (ποσό σε €) και σε τιμή διάθεσης €685 εκάστη (ποσό σε €). Η Εταιρεία, κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της V TOURISM Α.Ε. κατέβαλε ποσό €503.

Την 18 Δεκεμβρίου 2023 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας PIRAEUS TOWER Α.Ε. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €13.000 με την έκδοση 130.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 εκάστη (ποσό σε €) και σε τιμή διάθεσης €100 εκάστη (ποσό σε €). Η Εταιρεία, κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της PIRAEUS TOWER Α.Ε. κατέβαλε ποσό €3.900.

Την 21 Δεκεμβρίου 2023 οι μέτοχοι της OURANIA Α.Ε ενέκριναν την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας συνολικού ύψους €9.520, με την έκδοση 95.200 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 εκάστη (ποσό σε €) και σε τιμή διάθεσης €100 εκάστη (ποσό σε €). Η Εταιρεία, κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της OURANIA Α.Ε. κατέβαλε ποσό €3.332.

Την 14 Νοεμβρίου 2023 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την πώληση της συμμετοχής σε κοινοπραξία ΕΠ Χανίων Α.Ε., ιδιοκτήτριας οικοπέδου στα Χανιά της Κρήτης. Η συμμετοχή στην κοινοπραξία ταξινομήθηκε ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο την 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 15), ενώ την 29 Δεκεμβρίου 2023 υπεγράφη το προσύμφωνο για την πώληση των μετοχών της. Η πώληση των μετοχών της κοινοπραξίας ΕΠ Χανίων Α.Ε ολοκληρώθηκε την 30 Ιανουαρίου 2024 (Σημείωση 37).

Την 8 Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία υπέγραψε συμφωνητικό για την απόκτηση επιπλέον 55% των μετοχών της εταιρείας MHV Mediterranean Hospitality Venture Plc, υπό την προϋπόθεση λήψης της έγκρισης από την επιτροπή ανταγωνισμού της Κύπρου. Στο πλαίσιο αυτό κατέβαλε προκαταβολή ποσού €70.000 (Σημείωση 11). Η απόκτηση του επιπλέον ποσοστού ολοκληρώθηκε την 24 Ιανουαρίου 2024 (Σημείωση 37).

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

Την 31 Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία αναγνώρισε απομείωση του κόστους της συμμετοχής στην εταιρεία RINASCITA A.E. ποσού €650 καθώς η λογιστική της αξία υπερέβαινε την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία της.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 σε επίπεδο Ομίλου προέκυψε ζημιά από το αποτέλεσμα των συμμετοχών σε κοινοπραξίες συνολικού ποσού €131 ως ακολούθως:

- Κέρδος ποσού €317 από την PIRAEUS TOWER A.E.
- Κέρδος ποσού €343 από την Five Lakes Fund
- Κέρδος ποσού €170 από την RINASCITA A.E.
- Κέρδος ποσού €100 από την ΕΠ Χανίων Α.Ε.
- Κέρδος ποσού €13 από την ΟΥΡΑΝΙΑ Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε.
- Ζημιά ποσού €748 από την ΜΗV
- Ζημιά ποσού €326 από την V TOURSIM A.E.

Επιπλέον στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 καταχωρήθηκαν λοιπά εισοδήματα από τις συμμετοχές στις κοινοπραξίες ΜΗV (€2.728), V Tourism (€532) και Five Lakes (€1.098) συνολικού ποσού €4.358. Το ποσό αυτό προέρχεται κυρίως από την επιμέτρηση των πάγιων περιουσιακών στοιχείων που ανήκουν στις κοινοπραξίες σε εύλογη αξία.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις

Η αύξηση των λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων της Εταιρείας κατά €74.558 (31 Δεκεμβρίου 2023: €104.331, 31 Δεκεμβρίου 2022: €29.773) αφορά κυρίως στην προκαταβολή ποσού €70.000 που κατέβαλε η Εταιρεία στο πλαίσιο της υπογραφής της σύμβασης για την απόκτηση επιπρόσθετου 55% μετοχών στην ΜΗV. Η απόκτηση ολοκληρώθηκε την 24 Ιανουαρίου 2024 (Σημείωση 37).

Η αύξηση των λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων του Ομίλου κατά €95.904 (31 Δεκεμβρίου 2023: €121.065, 31 Δεκεμβρίου 2022: €25.161) αφορά κυρίως στην προκαταβολή ποσού €70.000 που κατέβαλε η Εταιρεία στο πλαίσιο της υπογραφής της σύμβασης για την απόκτηση επιπρόσθετου 55% μετοχών στην ΜΗV (Σημείωση 37) και στις προκαταβολές ποσού €23.465 που έχει καταβάλει η εταιρεία Panphila Investments Ltd. για την απόκτηση ενός υπό ανάπτυξη πύργου γραφείων.

Την 31 Δεκεμβρίου 2023 στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται δεσμευμένο ποσό €5.700 αναφορικά με τρέχουσες δικαστικές ενέργειες. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι η έκβαση της υπόθεσης θα είναι θετική.

Στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρείας περιλαμβάνεται δάνειο που έχει χορηγήσει η Εταιρεία στη θυγατρική PNG Properties ποσού €8.778 την 31 Δεκεμβρίου 2023 (31 Δεκεμβρίου 2022: €9.738) (Σημείωση 35). Την 31 Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία σχημάτισε πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς ποσού €1.356 για την απαίτηση από το δάνειο που είχε χορηγήσει στη θυγατρική PNG Properties, ενώ το 2022 είχε σχηματιστεί πρόβλεψη ποσού €2.024. Το ποσό των €1.356 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Εμπορικές απαιτήσεις | 20.486 | 32.939 | 11.333 | 22.753 |
| Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 35) | 10 | 6 | 10 | 6 |
| Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο | 4.733 | 11.171 | 3.773 | 5.872 |
| Προπληρωθέντα έξοδα | 6.091 | 7.757 | 4.501 | 6.192 |
| Λοιπές απαιτήσεις | 10.119 | 20.470 | 8.473 | 17.147 |
| Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 35) | 4 | 28 | 5.994 | 10.811 |
| Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς | (4.539) | (3.880) | (908) | (1.020) |
| Σύνολο | 36.904 | 68.491 | 33.176 | 61.761 |

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

Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού ο Όμιλος και η Εταιρεία διενεργούν έλεγχο απομείωσης των απαιτήσεων. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, αποφάσισε το σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς. Από τον σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς προέκυψε ζημιά €1.586 για τον Όμιλο και κέρδος €114 για την Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023. Τα εν λόγω ποσά περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023.

Επιπλέον, ο Όμιλος και η Εταιρεία προχώρησαν σε διαγραφή εμπορικής απαίτησης ποσού €364 και €50, αντίστοιχα την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Την 31 Δεκεμβρίου 2023 στις εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €1.860 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση ακινήτων επένδυσης της Εταιρείας που ολοκληρώθηκαν τον Δεκέμβριο 2023, εκ των οποίων ποσό €600 εισπράχθηκε την 4 Ιανουαρίου 2024. Επίσης περιλαμβάνεται και ποσό €3.030 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση της εταιρείας Prodea Immobiliare (Σημείωση 9), εκ των οποίων ποσό €1.363 εισπράχθηκε την 8 Ιανουαρίου 2024.

Την 31 Δεκεμβρίου 2022 στις εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €16.710 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση των ακινήτων επένδυσης της Εταιρείας που ολοκληρώθηκαν εντός της χρήσης 2022. Το συνολικό ποσό εισπράχθηκε εντός του α' εξαμήνου 2023.

Την 31 Δεκεμβρίου 2022 οι απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας από το Ελληνικό Δημόσιο περιλαμβάνουν ποσό €1.752 που αφορά σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου («ΦΣΚ») τον οποίο κατέβαλε η Εταιρεία στις 16 Σεπτεμβρίου 2014 και 17 Σεπτεμβρίου 2014. Κατά την καταβολή του εν λόγω φόρου, η Εταιρεία διατύπωσε ρητή επιφύλαξη περί της υποχρεώσεώς της για την καταβολή του φόρου αυτού ζητώντας ταυτόχρονα τη νομιμότοκη επιστροφή του ποσού αυτού ως αχρεωστήτως καταβληθέντος, καθώς λόγω της παρ. 1 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, «οι εκδιδόμενες από εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία μετοχές, καθώς και η μεταβίβαση ακινήτων προς αυτή απαλλάσσονται παντός φόρου, τέλους, τέλους χαρτοσήμου, εισφοράς, δικαιώματος ή οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων». Αναφορικά με την καταβολή του ως άνω φόρου, λόγω της σιωπής της Αρχής επί τρίμηνο, οπότε και απόρριψης σιωπηρώς της αίτησης επιστροφής φόρου, η Εταιρεία προέβη σε προσφυγές. Βάσει απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας οι προσφυγές έγιναν δεκτές και η Εταιρεία εισέπραξε το εν λόγω ποσό εντός της χρήσης 2023. Επιπλέον την 31 Δεκεμβρίου 2022 οι απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας από το Ελληνικό Δημόσιο περιλαμβάνουν ποσό €3.000 που αφορά σε κατασκευαστικό ΦΠΑ, το οποίο εισπράχθηκε εντός της χρήσης 2023.

Η ανάλυση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|-------------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Προκαταβολές για απόκτηση εταιρειών | - | 16.585 | - | 16.585 |
| Λοιπά | 10.119 | 3.885 | 8.473 | 562 |
| Σύνολο | 10.119 | 20.470 | 8.473 | 17.147 |

Στις λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2023 περιλαμβάνεται συνολικό ποσό €7.122 το οποίο αφορά: α) δάνειο και δεδουλευμένους τόκους, συνολικού ποσού €5.670, το οποίο μεταβιβάστηκε κατά την πώληση του 15% της συμμετοχής της Εταιρείας στην Aphrodite Hills Report Limited την 11 Αυγούστου 2021 και β) υπολοιπόμενο τίμημα από την πώληση του 15% της συμμετοχής της Εταιρείας στην Aphrodite Hills Report Limited ποσού €1.452. Το συνολικό ποσό των €7.122 εισπράχθηκε την 5 Απριλίου 2024.

Η προκαταβολή ποσού €16.585 την 31 Δεκεμβρίου 2022 αφορά στην προκαταβολή που είχε καταβληθεί εντός του 2022 για την απόκτηση της εταιρείας ΘΕΤΙΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, η οποία ολοκληρώθηκε την 22 Φεβρουαρίου 2023 (Σημείωση 8).

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Αποθέματα Ακινήτων

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|---------------|---------------|--------------|--------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Οικόπεδο υπό ανάπτυξη (κόστος) | 4.517 | 4.517 | 4.517 | 4.517 |
| Οικιστικά ακίνητα υπό ανάπτυξη (χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας) | 24.119 | 12.110 | - | - |
| Σύνολο | 28.636 | 16.627 | 4.517 | 4.517 |

Την 22 Ιουνίου 2023 η θυγατρική εταιρεία «Σύγχρονο Κατοικείν Μονοπρόσωπη ΑΕ» προχώρησε στην απόκτηση μιας οικοπεδικής έκτασης η οποία βρίσκεται επί της οδού Κανάρη 7 στην περιοχή της Πεύκης, συνολικής επιφάνειας 2,1 χιλ. τ.μ., στο οποίο θα αναπτυχθούν κατοικίες προς πώληση. Το τίμημα για το ακίνητο ανήλθε σε €1.650 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €91) ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές ανερχόταν σε €1.921.

Την 7 Σεπτεμβρίου 2023 η θυγατρική εταιρεία «Σύγχρονο Κατοικείν Μονοπρόσωπη ΑΕ» προχώρησε στην απόκτηση μιας οικοπεδικής έκτασης η οποία βρίσκεται επί της οδού Πόντου 41 στην περιοχή της Νέας Ερυθραίας, συνολικής επιφάνειας 4,2 χιλ. τ.μ., στο οποίο θα αναπτυχθούν κατοικίες προς πώληση. Το τίμημα για το ακίνητο ανήλθε σε €5.700 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €140) ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές ανερχόταν σε €5.778.

Τα έσοδα από πώληση ακινήτων υπό κατασκευή αφορούν την πώληση ακινήτων που είτε έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους είτε είναι υπό κατασκευή. Για κάθε υποχρέωση εκτέλεσης που εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν έσοδα σε βάθος χρόνου επιμετρώντας την πρόοδο προς την πλήρη εκπλήρωση της εν λόγω υποχρέωσης εκτέλεσης. Στόχος κατά την επιμέτρηση της προόδου είναι να απεικονιστεί ο βαθμός στον οποίο ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν εκτελέσει τη μεταβίβαση του ελέγχου των υποσχόμενων αγαθών ή υπηρεσιών σε έναν πελάτη.

Την 31 Δεκεμβρίου 2023 ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει έσοδα €3.707 από την πώληση εννέα ακινήτων υπό κατασκευή και έχουν καταχωρηθεί στο κονδύλι «Κύκλος Εργασιών» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 25). Το κόστος από την πώληση των εννέα ακινήτων υπό κατασκευή ανερχόταν σε €3.124 και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Παρατίθεται κατωτέρω η κίνηση των αποθεμάτων ακινήτων:

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου | 16.627 | 35.316 | 4.517 | 4.517 |
| Αποκτήσεις | 7.581 | 11.345 | - | - |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες | 7.768 | 11.067 | - | - |
| Απομειώσεις | (216) | (4.095) | - | - |
| Πωλήσεις | (3.124) | (37.006) | - | - |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου | 28.636 | 16.627 | 4.517 | 4.517 |

Η απομείωση αποθεμάτων ακινήτων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανήλθε σε €216 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με οικιστικά ακίνητα υπό ανάπτυξη αναφέρονται στη Σημείωση 20.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Ταμείο | 5 | 8 | 1 | 3 |
| Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας | 198.179 | 183.096 | 164.655 | 150.140 |
| Σύνολο | 198.184 | 183.104 | 164.656 | 150.143 |

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων του Ομίλου θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

Την 31 Δεκεμβρίου 2023 στις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται δεσμευμένα ποσά ύψους €13.116 και €7.388 αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2022: €10.297 για τον Όμιλο και €2.956 για την Εταιρεία, αντίστοιχα), σύμφωνα με τα οριζόμενα σε δανειακές συμβάσεις.

Συμφωνία με κατάσταση ταμειακών ροών

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Ταμείο | 5 | 8 | 1 | 3 |
| Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας | 198.179 | 183.096 | 164.655 | 150.140 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα σχετιζόμενα με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού | 449 | 177 | - | - |
| Σύνολο | 198.633 | 183.281 | 164.656 | 150.143 |

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Διακρατούμενα προς Πώληση Στοιχεία Ενεργητικού

Τα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2023 περιλαμβάνουν 63 ακίνητα της Εταιρείας, τις εταιρείες Vanemar Properties Ltd. και Azemo Properties Ltd., 100% θυγατρικές της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company Plc, 2 ακίνητα της θυγατρικής Picasso Fund, τη θυγατρική Μιλόρα Α.Ε. και τη συμμετοχή σε κοινοπραξία ΕΠ Χανίων Α.Ε. Την 31 Δεκεμβρίου 2022 τα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού περιλαμβάνουν 49 ακίνητα της Εταιρείας και τη θυγατρική Μιλόρα Α.Ε.

Την 24 Οκτωβρίου 2022 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την πώληση 49 ακινήτων της Εταιρείας στην Ελλάδα και για την πώληση της εταιρείας Μιλόρα Α.Ε. Τα ακίνητα είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση και η πώληση τους είναι πολύ πιθανή, επομένως την 31 Δεκεμβρίου 2022 ταξινομήθηκαν ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία. Η εύλογη αξία των 49 ακινήτων της Εταιρείας και του ακινήτου της Μιλόρα Α.Ε. την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανερχόταν σε €46.252. Έως την 31 Δεκεμβρίου 2023 ολοκληρώθηκε η πώληση εφτά εκ των 49 ακινήτων (Σημείωση 6), ενώ 2 ακίνητα έπαψαν να ταξινομούνται ως διακρατούμενα προς πώληση καθώς δεν πληρούν τα κριτήρια του IFRS 5. Τα υπόλοιπα 40 ακίνητα συνεχίζουν να ταξινομούνται ως διακρατούμενα προς πώληση καθώς η Διοίκηση της Εταιρείας παραμένει δεσμευμένη στο πρόγραμμα για την πώληση τους. Μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2023 ολοκληρώθηκε η πώληση 5 εκ των ανωτέρω ακινήτων (Σημείωση 37). Η εύλογη αξία των υπολοίπων 40 ακινήτων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε €29.979 ενώ την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανερχόταν σε €30.700. Η ζημιά ποσού €721 συμπεριλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023. Η εύλογη αξία του ακινήτου της Μιλόρα Α.Ε. την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε €1.853 ενώ την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανερχόταν σε €1.836. Το κέρδος ποσού €17 συμπεριλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Την 11 Μαΐου 2023 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την πώληση των εταιρειών Vanemar Properties Ltd., Threefield Properties Ltd. και Azemo Properties Ltd., 100% θυγατρικές της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company. Οι εταιρείες είναι διαθέσιμες για άμεση πώληση και η πώληση τους είναι πολύ πιθανή, επομένως την 30 Ιουνίου 2023 ταξινομήθηκαν ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία. Την 8 Δεκεμβρίου 2023 ολοκληρώθηκε η πώληση της εταιρείας Threefield Properties, ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου κέντρου αποθήκευσης και διανομής στην Λευκωσία, έναντι τιμήματος €4.800

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

(Σημείωση 6 και 9). Την 11 Δεκεμβρίου 2023 υπογράφηκε η σύμβαση για την πώληση των μετοχών της εταιρείας Azemo Properties Ltd. Η μεταβίβαση των μετοχών θα ολοκληρωθεί έως την 30 Ιουνίου 2024. Η εύλογη αξία των ακινήτων των εταιρειών Vanemar Properties Ltd και Azemo Properties Ltd την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε €4.513.

Η Εταιρεία συνεχίζει να υλοποιεί με συνέπεια την τρέχουσα επενδυτική της στρατηγική μέσω της ενίσχυσης της σύνθεσης του επενδυτικού της χαρτοφυλακίου με περισσότερα αειφόρα ακίνητα και μέσω της αποεπένδυσης από μικρότερα ακίνητα με χρήση κυρίως τραπεζικού καταστήματος και μεγάλη γεωγραφική διασπορά. Κύριοι στόχοι της στρατηγικής αυτής είναι η βελτίωση της ποιότητας του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και η καλύτερη προβλεψιμότητα των εσόδων της σε βάθος χρόνου. Στο πλαίσιο αυτό, την 22 Ιουνίου 2023 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την πώληση 43 ακινήτων της Εταιρείας στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής «ΕΤΕ»). Επιπλέον η Εταιρεία υπέγραψε με την ΕΤΕ Μνημόνιο Συμφωνίας - Ιδιωτικό Συμφωνητικό αναφορικά με τα ακίνητα που σήμερα εκμισθώνει η Εταιρεία στην ΕΤΕ που περιλαμβάνει δύο σκέλη, αφενός μεν την πώληση των ακινήτων στην ΕΤΕ, έναντι συνολικού τιμήματος €237.251 που αντιστοιχούσε στην αγοραία αξία αυτών των ακινήτων σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών, αφετέρου δε την τροποποίηση κάποιων όρων της, μεταξύ των μερών, μίσθωσης για τα εναπομένοντα ακίνητα, τα οποία δεν θα πωληθούν και θα παραμείνουν μισθωμένα στην ΕΤΕ. Την 30 Ιουνίου 2023 ολοκληρώθηκε η πώληση ενός ακινήτου επί της οδού Γαργητού και Πόρου στον Γέρακα Αττικής (Σημείωση 6). Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €83.251 ενώ η λογιστική αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €83.251, ενώ τα υπόλοιπα 42 ακίνητα ταξινομήθηκαν ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία την 30 Ιουνίου 2023. Την 7 Αυγούστου 2023 υπεγράφη η τροποποίηση της μίσθωσης με την ΕΤΕ. Την 21 Δεκεμβρίου 2023 ολοκληρώθηκε η πώληση 22 εκ των ανωτέρω ακινήτων της Εταιρείας στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. έναντι συνολικού τιμήματος €110.460 ενώ η λογιστική τους αξία ανερχόταν σε €110.605 (Σημείωση 6). Από το συνολικό τίμημα ποσό €46.419 χρησιμοποιήθηκε για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων, μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2023. Την 7 Φεβρουαρίου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση επιπλέον 18 ακινήτων (Σημείωση 37) ενώ η πώληση των 2 υπολοίπων ακινήτων αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του πρώτου εξαμήνου 2024. Η εύλογη αξία των υπολοίπων 20 ακινήτων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε €43.583.

Εντός του β εξαμήνου 2023 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την πώληση 3 επιπλέον ακινήτων της Εταιρείας. Τα ακίνητα είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση και η πώληση τους είναι πολύ πιθανή, επομένως την 31 Δεκεμβρίου 2023 ταξινομήθηκαν ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία. Η εύλογη αξία τους την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε €10.442.

Την 25 Οκτωβρίου 2023 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την πώληση ενός ακινήτου της θυγατρικής Picasso Fund επί της οδού Via Cernaia 16-18, στη Ρώμη, Ιταλία. Το ακίνητο είναι διαθέσιμο για άμεση πώληση και η πώληση του είναι πολύ πιθανή, επομένως την 31 Δεκεμβρίου 2023 ταξινομήθηκε ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο. Η εύλογη αξία του την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε €965.

Την 14 Νοεμβρίου 2023 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την πώληση της συμμετοχής σε κοινοπραξία ΕΠ Χανίων Α.Ε., ιδιοκτήτριας οικοπέδου στα Χανιά της Κρήτης (Σημείωση 10). Η συμμετοχή στην κοινοπραξία ταξινομήθηκε ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο την 31 Δεκεμβρίου 2023, ενώ την 29 Δεκεμβρίου 2023 υπεγράφη το προσύμφωνο για την πώληση των μετοχών της. Η συναλλαγή ολοκληρώθηκε την 30 Ιανουαρίου 2024 (Σημείωση 37).

Την 24 Νοεμβρίου 2023 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την πώληση μέρους ενός ακινήτου της θυγατρικής Picasso Fund επί της οδού Viale Giulio Richard Tower F, στο Μιλάνο, Ιταλία. Το ακίνητο είναι διαθέσιμο για άμεση πώληση και η πώληση του είναι πολύ πιθανή, επομένως την 31 Δεκεμβρίου 2023 ταξινομήθηκε ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο. Η εύλογη αξία του την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε €10.300. Η πώληση του ακινήτου ολοκληρώθηκε μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 37).

Τα ακίνητα επένδυσης που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού περιλαμβάνονται στους λειτουργικούς τομείς «Καταστήματα/Εμπορικοί χώροι», «Τραπεζικά Καταστήματα», «Γραφεία» και «Λοιπά» και στους γεωγραφικούς τομείς «Ελλάδα», «Κύπρος» και «Ιταλία».

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

Πληροφορίες σχετικά με την Επιμέτρηση της εύλογης αξίας των ακινήτων τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31 Δεκεμβρίου 2023:

| Χώρα | Χρήση | Εύλογη αξία | Μέθοδος εκτίμησης | Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα | Προεξοφλητικό επιτόκιο (%) | Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%) |
|--------|-------------------------------|----------------|--|-------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Ελλάδα | Καταστήματα (συμπ. big boxes) | 20.958 | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) | 124 | 8,22% - 10,65% | 6,50% - 8,75% |
| Ελλάδα | Τραπεζικά Καταστήματα | 50.203 | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF | 218 | 8,40% - 9,83% | 6,50% - 8,00% |
| Ελλάδα | Γραφεία | 14.189 | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF | 97 | 8,75% - 10,15% | 7,00% - 8,25% |
| Ελλάδα | Λοιπά | 507 | 20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF | 4 | 9,65% - 10,15% | 7,75% - 8,25% |
| Ιταλία | Καταστήματα (συμπ. big boxes) | 965 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | 5 | 7,75% | 5,80% |
| Ιταλία | Γραφεία | 10.300 | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF | 117 | 8,70% | 6,05% |
| Κύπρος | Αποθηκευτικοί χώροι | 2.488 | 20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF | 14 | 8,25% - 8,29% | 6,25% |
| Κύπρος | Λοιπά | 2.025 | 20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF | 10 | 8,00% | 6,00% |
| | | 101.635 | | | | |

Πληροφορίες σχετικά με την Επιμέτρηση της εύλογης αξίας των ακινήτων τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31 Δεκεμβρίου 2022:

| Χώρα | Χρήση | Εύλογη αξία | Μέθοδος εκτίμησης | Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα | Προεξοφλητικό επιτόκιο (%) | Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%) |
|--------|-------------------------------|---------------|--|-------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Ελλάδα | Καταστήματα (συμπ. big boxes) | 19.549 | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) | 120 | 9,02% - 11,00% | 7,00% - 8,75% |
| Ελλάδα | Τραπεζικά Καταστήματα | 4.171 | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF | 26 | 9,08% - 9,75% | 7,00% - 7,50% |
| Ελλάδα | Γραφεία | 13.485 | 20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF | 94 | 9,25% - 10,50% | 7,00% - 8,25% |
| Ελλάδα | Αποθηκευτικοί χώροι | 5.859 | 20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF | 41 | 10,43% | 8,25% |
| Ελλάδα | Λοιπά | 3.188 | 20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF | 28 | 10,50% - 12,45% | 8,25% - 10,50% |
| | | 46.252 | | | | |

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

Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού

| | Όμιλος | |
|---|----------------|---------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Εύλογη αξία ακινήτων της Εταιρείας | 84.004 | 44.416 |
| Εύλογη αξία ακινήτων της θυγατρικής Picasso Fund | 11.265 | - |
| Συμμετοχή σε κοινοπραξία ΕΠ Χανίων Α.Ε. | 1.794 | - |
| Στοιχεία ενεργητικού Μιλόρα Α.Ε. | 2.023 | 2.013 |
| Στοιχεία ενεργητικού Vanemar Properties Ltd. και Azemo Properties Ltd | 4.835 | - |
| Σύνολο | 103.921 | 46.429 |

| | Εταιρεία | |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Εύλογη αξία ακινήτων της Εταιρείας | 84.004 | 44.416 |
| Κόστος συμμετοχής στη Μιλόρα Α.Ε. | 1.558 | 1.558 |
| Κόστος συμμετοχής στη ΕΠ ΧΑΝΙΩΝ Α.Ε. | 1.262 | - |
| Σύνολο | 86.824 | 45.974 |

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα

| | Όμιλος 31.12.2023 | |
|--|----------------------|---------------------------|
| | Ονομαστική αξία | Εύλογη Αξία Απαιτήσεις |
| Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω συνολικών εισοδημάτων | 175.000 | 2.546 |
| Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω αποτελεσμάτων | 400.000 | 5.306 |
| Σύνολο | 575.000 | 7.852 |

| | Εταιρεία 31.12.2023 | |
|--|------------------------|---------------------------|
| | Ονομαστική αξία | Εύλογη Αξία Απαιτήσεις |
| Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω αποτελεσμάτων | 400.000 | 5.306 |
| Σύνολο | 400.000 | 5.306 |

| | Όμιλος 31.12.2022 | |
|--|----------------------|---------------------------|
| | Ονομαστική αξία | Εύλογη Αξία Απαιτήσεις |
| Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω συνολικών εισοδημάτων | 175.000 | 3.762 |
| Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω αποτελεσμάτων | 400.000 | 11.006 |
| Σύνολο | 575.000 | 14.768 |

| | Εταιρεία 31.12.2022 | |
|--|------------------------|---------------------------|
| | Ονομαστική αξία | Εύλογη Αξία Απαιτήσεις |
| Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω αποτελεσμάτων | 400.000 | 11.006 |
| Σύνολο | 400.000 | 11.006 |

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

Ο Όμιλος εντός της χρήσης 2022 προχώρησε στη σύναψη δύο συμβάσεων αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate caps) για σκοπούς αντιστάθμισης κινδύνου ταμειακών ροών, λόγω της έκθεσης του Ομίλου στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου, αναφορικά με τα ομολογιακά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου. Η λήξη των συμβάσεων αντιστάθμισης είναι την 22 Σεπτεμβρίου 2024 και την 12 Δεκεμβρίου 2025.

Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023, ο Όμιλος από τις αποτελεσματικές σχέσεις αντιστάθμισης αναγνώρισε απευθείας στην Κατάσταση Λοιπών Εισοδημάτων κέρδος επί των παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων ποσού €567 το οποίο οφείλεται στην επιμέτρηση στην εύλογη αξία του παραγώγου χρηματοπιστωτικού μέσου την 31 Δεκεμβρίου 2023, από την οποία προέκυψε ζημιά ποσού €1.217, και στην μεταφορά ποσού €1.784 από την Κατάσταση Λοιπών Εισοδημάτων στο κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων του Ομίλου που αφορά την τμηματική αναγνώριση των εξόδων έκδοσης των παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων. Εντός της χρήσης 2023 ο Όμιλος εισέπραξε ποσό €1.423 από τις αποτελεσματικές σχέσεις αντιστάθμισης το οποίο μεταφέρθηκε από την Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων στο κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων του Ομίλου.

Επιπλέον, η επίπτωση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων από τις αναποτελεσματικές σχέσεις αντιστάθμισης ανήλθε σε €5.700 για τον Όμιλο και την Εταιρεία και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων».

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Μετοχικό Κεφάλαιο και Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο

| | Αρ. Μετοχών | Μετοχικό Κεφάλαιο | Όμιλος | Εταιρεία |
|---|--------------------|----------------------|---------------|---------------|
| | | | Υπέρ το άρτιο | |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 | 255.494.534 | 692.390 | 15.890 | 15.970 |

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε €692.390 διαιρούμενο συνολικά σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €2,71 εκάστη.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Αποθεματικά

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Τακτικό αποθεματικό | 43.912 | 40.220 | 42.226 | 38.898 |
| Ειδικό αποθεματικό | 227.335 | 323.987 | 227.335 | 323.987 |
| Αποθεματικά αναπροσαρμογής | 31.308 | 26.950 | 214 | 214 |
| Λοιπά αποθεματικά | 1.024 | 745 | 8 | (18) |
| Σύνολο | 303.579 | 391.902 | 269.783 | 363.081 |

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ποσό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό, έως ότου το σύνολο του τακτικού αποθεματικού ανέλθει στο 1/3 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής της Εταιρείας.

Το ειδικό αποθεματικό ύψους €227.335 την 31 Δεκεμβρίου 2023 (€323.987 την 31 Δεκεμβρίου 2022) αφορά στην απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 3 Αυγούστου 2010 να καταχωρηθεί η διαφορά μεταξύ της εύλογης και της φορολογικής αξίας των εισφερθέντων από την ΕΤΕ ακινήτων κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2009, η οποία (διαφορά) γεννήθηκε κατά τη σύστασή της. Ποσό €96.652 μεταφέρθηκε από το ειδικό αποθεματικό στα κέρδη εις νέον στην Κατάσταση Ιδίων Κεφαλαίων του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2023 και αφορά τη διαφορά μεταξύ της εύλογης και της φορολογικής αξίας των ακίνητα που είχαν εισφερθεί από την ΕΤΕ και τα οποία έχουν πουληθεί έως και την 31 Δεκεμβρίου 2023.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Μη ελέγχουσες συμμετοχές

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του Ομίλου ανέρχονται την 31 Δεκεμβρίου 2023 σε €93.129 (31 Δεκεμβρίου 2022: €107.611) και προέρχονται από τις εταιρείες Aphrodite Springs Public Limited (ASPL), CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (CYREIT), CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF (CI Global) και Θριασεύς Α.Ε.

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές αντιπροσωπεύουν το 3,78% επί των ιδίων κεφαλαίων της ASPL, το 11,77% επί των ιδίων κεφαλαίων της CYREIT, το 53,8% επί των ιδίων κεφαλαίων της CI Global και το 2,43% της Θριασεύς Α.Ε..

Την 31 Δεκεμβρίου 2022 στις μη ελέγχουσες συμμετοχές περιλαμβάνονται οι εταιρείες Aphrodite Springs Public Limited (ASPL), CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (CYREIT), Prodea Immobiliare S.r.L., CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF (CI Global) και Θριασεύς Α.Ε. Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές αντιπροσωπεύουν το 3,78% επί των ιδίων κεφαλαίων της ASPL, το 11,77% επί των ιδίων κεφαλαίων της CYREIT, το 7,3% επί των ιδίων κεφαλαίων της Prodea Immobiliare S.r.L., το 53,8% επί των ιδίων κεφαλαίων της CI Global και το 2,43% της Θριασεύς Α.Ε.

Τα βασικά οικονομικά στοιχεία των εταιρειών αυτών παρουσιάζονται παρακάτω, πριν από την απαλοιφή διεταιρικών υπολοίπων και συναλλαγών:

| Συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης 31 Δεκεμβρίου 2023 | CYREIT | CI Global | Λοιπές εταιρείες | Σύνολο |
|---|----------------|----------------|------------------|---------------|
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | 159.041 | 293.184 | 23.575 | |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | 26.391 | 19.483 | 491 | |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | (285) | (721) | (853) | |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | (5.197) | (179.613) | (100) | |
| Ίδια κεφάλαια | 179.950 | 132.333 | 23.113 | |
| Ίδια κεφάλαια που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές | 21.180 | 71.195 | 754 | 93.129 |

| Συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης 31 Δεκεμβρίου 2022 | CYREIT | CI Global | Λοιπές εταιρείες | Σύνολο |
|---|----------------|----------------|------------------|----------------|
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | 176.146 | 324.594 | 40.858 | |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | 9.854 | 18.600 | 1.963 | |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | (827) | (170.490) | (3.153) | |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | (1.661) | (16.033) | (155) | |
| Ίδια κεφάλαια | 183.512 | 156.671 | 39.513 | |
| Ίδια κεφάλαια που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές | 21.599 | 84.289 | 1.723 | 107.611 |

| Συνοπτική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023 | CYREIT | CI Global | Λοιπές εταιρείες | |
|---|--------------|-----------------|------------------|--|
| Κύκλος Εργασιών | 9.534 | 20.297 | 943 | |
| Κέρδη / (Ζημίες) χρήσης | 3.538 | (24.906) | (6.888) | |
| Κέρδη (Ζημίες) χρήσης που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές | 416 | (13.400) | (266) | |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές | - | 305 | - | |
| Μερίσματα πληρωθέντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές | 506 | - | - | |

| Συνοπτική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022 | CYREIT | CI Global | Λοιπές εταιρείες | |
|---|---------------|-----------------|------------------|--|
| Κύκλος Εργασιών | 8.865 | 21.279 | 883 | |
| Κέρδη / (Ζημίες) χρήσης | 13.440 | (11.948) | (8) | |
| Κέρδη / (Ζημίες) χρήσης που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές | 1.582 | (6.428) | (29) | |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές | - | 364 | - | |
| Μερίσματα πληρωθέντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές | 1.106 | - | - | |

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

| Συνοπτική κατάσταση ταμειακών ροών για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023 | CYREIT | CI Global | Λοιπές εταιρείες |
|--|---------------|----------------|------------------|
| Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) λειτουργικές δραστηριότητες | 6.331 | 524 | (537) |
| Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες | 9.947 | 8.070 | (125) |
| Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες | (4.297) | (10.954) | 159 |
| Καθαρή αύξηση/(μείωση) διαθεσίμων και ταμειακών ισοδύναμων | 11.981 | (2.360) | (503) |

| Συνοπτική κατάσταση ταμειακών ροών για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022 | CYREIT | CI Global | Λοιπές εταιρείες |
|--|----------------|----------------|------------------|
| Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) λειτουργικές δραστηριότητες | 7.131 | 9.155 | (854) |
| Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες | (1.432) | (12.170) | (5.763) |
| Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες | (9.400) | (1.308) | 7.393 |
| Καθαρή αύξηση/(μείωση) διαθεσίμων και ταμειακών ισοδύναμων | (3.701) | (4.323) | 776 |

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Δανειακές Υποχρεώσεις

Όλα τα δάνεια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με εξαίρεση το «πράσινο» ομολογιακό δάνειο το οποίο έχει σταθερό επιτόκιο. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων.

Σημειώνεται ότι ο Όμιλος έχει συνάψει συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate caps) για σκοπούς αντιστάθμισης κινδύνου ταμειακών ροών, λόγω της έκθεσης του Ομίλου στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου, αναφορικά με τα ομολογιακά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου (Σημείωση 16).

Την 31 Δεκεμβρίου 2023 το υπόλοιπο του «πράσινου» ομολογιακού δανείου ανερχόταν σε €300.000 (31 Δεκεμβρίου 2022: €300.000) και η εύλογη αξία του σε €262.500 (31 Δεκεμβρίου 2022: €257.033).

Την 28 Σεπτεμβρίου 2023 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη ομολογιακού δανείου ποσού έως €180.000 με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. Το δάνειο είναι διάρκειας 5 ετών, με δυνατότητα παράτασης για άλλα 2 έτη, με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,2% ετησίως. Το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων, για την εξυπηρέτηση γενικών επιχειρηματικών αναγκών της Εταιρείας και για την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων. Την 30 Νοεμβρίου 2023 εκταμιεύθηκε ποσό €132.095 το οποίο χρησιμοποιήθηκε την ίδια μέρα για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων.

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

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Μακροπρόθεσμο | | | | |
| Ομολογιακά δάνεια | 944.913 | 1.008.642 | 944.913 | 978.963 |
| Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις | 16.705 | 212.056 | - | - |
| Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις | 961.618 | 1.220.698 | 944.913 | 978.963 |
| Βραχυπρόθεσμο | | | | |
| Ομολογιακά δάνεια | 174.635 | 118.826 | 173.635 | 118.116 |
| Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις | 191.526 | 10.476 | - | - |
| Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις | 366.161 | 129.302 | 173.635 | 118.116 |
| Σύνολο | 1.327.779 | 1.350.000 | 1.118.548 | 1.097.079 |

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

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 31 Δεκεμβρίου 2023 ποσό €6.346, το οποίο αφορά σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων (31 Δεκεμβρίου 2022: ποσό €4.846 και €4.808 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα) και επίσης ποσό €2.773 για τον Όμιλο και Μηδέν για την Εταιρεία, που αφορά σε δεδουλευμένους τόκους λοιπών δανειακών υποχρεώσεων (31 Δεκεμβρίου 2022: ποσό €2.651 για τον Όμιλο και Μηδέν για την Εταιρεία, αντίστοιχα).

Την 31 Δεκεμβρίου 2023 στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €60.830 το οποίο αφορά σε αποπληρωμή κεφαλαίου ομολογιακών δανείων της Εταιρείας μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2023, λόγω των πωλήσεων ακινήτων στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. οι οποίες ολοκληρώθηκαν την 21 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 6 και 15) και την 7 Φεβρουαρίου 2024 (Σημείωση 15 και 37). Την 31 Δεκεμβρίου 2023 στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου περιλαμβάνεται δάνειο της θυγατρικής I&B Real Estate ποσού €25.280 και της έμμεσης θυγατρικής Picasso Fund ποσού €164.930 τα οποία λήγουν εντός του 2024. Η Διοίκηση αξιολογεί τις εναλλακτικές αναχρηματοδότησης του δανείου της I&B Real Estate ενώ για το δάνειο του Picasso Fund υπάρχει δυνατότητα για 3 διαδοχικές ετήσιες ανανεώσεις βάσει της δανειακής σύμβασης υπό την πλήρωση συγκεκριμένων προϋποθέσεων.

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου έχει ως εξής:

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Έως 1 έτος | 366.161 | 129.302 | 173.635 | 118.116 |
| Από 1 έως 5 έτη | 821.235 | 795.119 | 809.542 | 566.325 |
| Πάνω από 5 έτη | 140.383 | 425.579 | 135.371 | 412.638 |
| Σύνολο | 1.327.779 | 1.350.000 | 1.118.548 | 1.097.079 |

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

Το μέσο σταθμισμένο περιθώριο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ανέρχεται σε 2,35% ενώ κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανερχόταν σε 2,59% (31 Δεκεμβρίου 2022: 2,70%). Η μέση σταθμισμένη υπολειπόμενη διάρκεια των δανείων κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι 5,1 έτη ενώ κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 ήταν 4,5 έτη. Για τον υπολογισμό της μέσης σταθμισμένης υπολειπόμενης διάρκειας των δανείων λαμβάνεται υπόψη το δικαίωμα παράτασης που έχει η Εταιρεία και ο Όμιλος στο πλαίσιο των δανειακών συμβάσεων.

Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά του, αφού τα δάνεια είναι στο λειτουργικό νόμισμα, με εξαίρεση το δάνειο της θυγατρικής εταιρείας I & B Real Estate EAD με έδρα τη Βουλγαρία το οποίο είναι σε ξένο νόμισμα (BGN), η ισοτιμία του οποίου είναι κλειδωμένη από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.

Παρατίθενται οι εξασφαλίσεις που έχουν δοθεί για τα δάνεια του Ομίλου συμπεριλαμβανόμενων των εξασφαλίσεων επί των ακινήτων:

- Επί 37 ακινήτων στην Ελλάδα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ποσό €360.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2023 σε €140.425 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €285.121.
- Επί 20 ακινήτων στην Ελλάδα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. για ποσό €120.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2023 σε €59.325 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €94.826.

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

- Επί 30 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. για ποσό €216.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2023 σε €132.095 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €280.359.
- Επί 80 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. για ποσό €336.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2023 σε €276.550 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €480.781.
- Επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (διαχειριστικών και επενδυτικών) έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της από 12 Απριλίου 2019 σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού €90.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2023 σε €90.000.
- Επί ενός ακινήτου της Εταιρείας, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζα Α.Ε. για ποσό €11.700. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2023 σε €8.436 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €20.691.
- Επί ενός ακινήτου της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Eurobank Α.Ε. για ποσό €54.158. Επιπλέον έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2023 σε €29.651 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €48.888.
- Επί 9 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Eurobank Α.Ε. για ποσό €90.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2023 σε €25.000 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €50.484.
- Επί ενός ακινήτου της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Eurobank Α.Ε. για ποσό €32.500. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με το ως άνω ακίνητο και από τα μισθωτήρια συμβόλαια δύο επιπλέον ακινήτων της. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2023 σε €24.813 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €35.750.
- Το ακίνητο της θυγατρικής Quadratrix Ltd. βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €16.500. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Quadratrix Ltd. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου, για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Σκλαβενίτης Κύπρου Λίμιτεδ και τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας βαρύνονται με κυμαινόμενη επιβάρυνση υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. Σημειώνεται επίσης ότι η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratrix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2023 σε €11.088 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €29.725.
- Δύο ακίνητα της θυγατρικής Egnatia Properties S.A. βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €6.405. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Egnatia Properties S.A. όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2023 σε €5.708 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €7.445.

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

- Ένα ακίνητο της θυγατρικής I & B Real Estate EAD βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για ποσό €25.110. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας I & B Real Estate EAD έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης και έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της I & B Real Estate όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2023 σε €25.110 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €91.500.
- Επί 2 ακινήτων της εταιρείας BTR HELLAS M.IKE έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. για ποσό €2.370. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2023 σε €1.265 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €6.390.
- Επί του υπό ανάπτυξη οικιστικού ακινήτου της εταιρείας WISE LOUISA M.A.E. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Optima bank Α.Ε. για ποσό €1.800. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2023 σε €1.000 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €8.087.
- Επί ενός ακινήτου της εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. για ποσό €30.000. Επιπρόσθετα, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2023 σε €24.875 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €40.628.
- Είκοσι τρία ακίνητα του Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη υπέρ των τραπεζών Bank of America Europe DAC (υποκατάστημα Μιλάνου), Alpha Bank (Ελλάδα) και Deutsche Bank για ποσό €175.000. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2023 σε €164.046 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €293.170.
- Επί ενός ακινήτου της εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε για ποσό €18.000. Επιπρόσθετα, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2023 σε €12.164 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €48.834.

Σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, ο Όμιλος πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Κατά τη διάρκεια των χρήσεων που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2023 και την 31 Δεκεμβρίου 2022 ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση. Σημειώνεται ότι εντός του 2023 η Εταιρεία απέστειλε αιτήματα παρέκκλισης αναφορικά με τον χρηματοοικονομικό δείκτη «Λόγος Διαθέσιμων Χρηματοροών προς Δανειακές Υποχρεώσεις» για ένα ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη σχετική δανειακή σύμβαση, το οποίο έγιναν δεκτά από το αρμόδιο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα. Το 2022 η Εταιρεία απέστειλε αιτήματα παρέκκλισης αναφορικά με τον χρηματοοικονομικό δείκτη «Καθαρός Συνολικός Δανεισμός προς EBITDA» για δύο ομολογιακά δάνεια της Εταιρείας, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές δανειακές συμβάσεις, τα οποία έγιναν δεκτά από τα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.

Το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 και για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε €1.331.551 και €1.360.535, αντίστοιχα. Παρατίθεται πίνακας με τις εξασφαλισμένες και μη εξασφαλισμένες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022:

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

| 31.12.2023 | Μη | | Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις |
|---|--|--|---------------------------------------|
| | Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις | Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις | |
| Δανειακές υποχρεώσεις (μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες) | 1.029.932 | 297.847 | 1.327.779 |
| Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων εξόδων δανείων | 5.146 | 5.316 | 10.462 |
| Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων κερδών από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων | 2.429 | - | 2.429 |
| Μείον: δεδουλευμένοι χρεωστικοί τόκοι δανείων | (5.956) | (3.163) | (9.119) |
| Ανεξόφλητο κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων | 1.031.551 | 300.000 | 1.331.551 |

| 31.12.2022 | Μη | | Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις |
|---|--|--|---------------------------------------|
| | Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις | Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις | |
| Δανειακές υποχρεώσεις (μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες) | 1.053.337 | 296.663 | 1.350.000 |
| Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων εξόδων δανείων | 7.944 | 6.482 | 14.426 |
| Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων κερδών από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων | 3.606 | - | 3.606 |
| Μείον: δεδουλευμένοι χρεωστικοί τόκοι δανείων | (4.352) | (3.145) | (7.497) |
| Ανεξόφλητο κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων | 1.060.535 | 300.000 | 1.360.535 |

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες για τη χρήση 2023 έχει ως εξής:

| <u>Όμιλος</u> | Δανειακές Υποχρεώσεις | Μερίσματα πληρωτέα |
|--|--------------------------|-----------------------|
| Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2023: | 1.350.000 | 719 |
| Ταμειακές εκροές | (220.360) | (66.271) |
| Ταμειακές εισροές | 182.462 | 65.987 |
| Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές | 15.677 | - |
| Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2023: | 1.327.779 | 435 |

| <u>Εταιρεία</u> | Δανειακές Υποχρεώσεις | Μερίσματα πληρωτέα |
|--|--------------------------|-----------------------|
| Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2023: | 1.097.079 | 14 |
| Ταμειακές εκροές | (199.801) | (65.150) |
| Ταμειακές εισροές | 154.495 | 65.151 |
| Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές | 66.775 | - |
| Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2023: | 1.118.548 | 15 |

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες για τη χρήση 2022 έχει ως εξής:

| <u>Όμιλος</u> | Δανειακές Υποχρεώσεις | Μερίσματα πληρωτέα |
|--|--------------------------|-----------------------|
| Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2022: | 1.253.130 | 452 |
| Ταμειακές εκροές | (244.252) | (72.155) |
| Προσθήκες | 303.260 | 72.422 |
| Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές | 37.862 | - |
| Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2022: | 1.350.000 | 719 |

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

| <u>Εταιρεία</u> | Δανειακές Υποχρεώσεις | Μερίσματα πληρωτέα |
|--|----------------------------------|-------------------------------|
| Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2022: | 1.031.205 | 16 |
| Ταμειακές εκροές | (88.649) | (71.285) |
| Προσθήκες | 108.760 | 71.283 |
| Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές | 45.763 | - |
| Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2022: | 1.097.079 | 14 |

Στις λοιπές μη ταμειακές μεταβολές της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2023 περιλαμβάνεται ποσό €57.024 που αφορά στα δάνεια των εταιρειών Panterra A.E., Θέτις Κτηματική Α.Ε. και IQ Hub A.E. οι οποίες συγχωνεύθηκαν μέσω απορρόφησης από την Εταιρεία.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία

Οι υποχρεώσεις για την αποζημίωση προσωπικού προσδιορίστηκαν μέσω αναλογιστικής μελέτης βάσει του ΔΛΠ 19.

| Καθαρή υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Παρούσα αξία υποχρεώσεων | 135 | 162 | 135 | 162 |
| Σύνολο | 135 | 162 | 135 | 162 |

| Κίνηση καθαρής υποχρέωσης | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|---------------|-------------|-----------------|-------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Καθαρή υποχρέωση την 1 Ιανουαρίου | 162 | 149 | 162 | 149 |
| Συνολικό κόστος αναγνωρισθέν στην κατάσταση αποτελεσμάτων | 14 | 13 | 14 | 13 |
| Συνολικό έσοδο αναγνωρισθέν στην κατάσταση αποτελεσμάτων | (14) | - | (14) | - |
| Συνολικό κόστος αναγνωρισθέν στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων | (27) | - | (27) | - |
| Καθαρή υποχρέωση την 31 Δεκεμβρίου | 135 | 162 | 135 | 162 |

| Έξοδα προγραμμάτων καθορισμένων παροχών | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|---------------|-------------|-----------------|-------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Κόστος υπηρεσίας | 10 | 12 | 10 | 12 |
| Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος στην καθαρή υποχρέωση καθορισμένων παροχών | 4 | 1 | 4 | 1 |
| Ποσό αναγνωρισμένο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων | 14 | 13 | 14 | 13 |

| Προσαρμογές στην καθαρή υποχρέωση | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|---------------|-------------|-----------------|-------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Υποχρέωση (κέρδος) / ζημιά από αλλαγή των υποθέσεων | (18) | - | (18) | - |
| Υποχρέωση (κέρδος) / ζημιά από εμπειρικές προσαρμογές | (9) | - | (9) | - |
| Ποσό αναγνωρισμένο στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα | (27) | - | (27) | - |

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

| Κίνηση υποχρέωσης προγραμμάτων καθορισμένων παροχών | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|------------|------------|------------|------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου | 162 | 149 | 162 | 149 |
| Κόστος υπηρεσίας | 10 | 12 | 10 | 12 |
| Χρηματοοικονομικό κόστος | 4 | 1 | 4 | 1 |
| Συνολικό έσοδο αναγνωρισθέν στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων | (14) | - | (14) | - |
| <i>Προσαρμογές (κέρδη) / ζημιές:</i> | | | | |
| Ζημιές / (κέρδη) από μεταβολές χρηματοοικονομικών παραδοχών | (18) | - | (18) | - |
| Ζημιές / (κέρδη) από μεταβολές εμπειρικών παραδοχών | (9) | - | (9) | - |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου | 135 | 162 | 135 | 162 |

Μέσες σταθμισμένες αναλογιστικές παραδοχές στο τέλος της χρήσης

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---------------------------|--------|-------|----------|-------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Προεξοφλητικό επιτόκιο | 2,98% | 3,53% | 2,98% | 3,53% |
| Πληθωρισμός | 2,10% | 2,20% | 2,10% | 2,20% |
| Ρυθμός μεταβολής αποδοχών | 2,10% | 2,20% | 2,10% | 2,20% |

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την ανάλυση ευαισθησίας για σημαντικές αναλογιστικές παραδοχές, ήτοι το προεξοφλητικό επιτόκιο και τον ρυθμό αύξησης αποδοχών, παραθέτοντας πώς η υποχρέωση καθορισμένων παροχών θα επηρεαζόταν από τις μεταβολές στη σχετική αναλογιστική παραδοχή και οι οποίες θα ήταν πιθανές κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Ανάλυση ευαισθησίας σημαντικών αναλογιστικών παραδοχών – Όμιλος και Εταιρεία

| Αναλογιστική παραδοχή | Μεταβολή στην παραδοχή | 31.12.2023 | |
|------------------------------|------------------------------|---|--|
| | | Αύξηση / (μείωση) στην υποχρέωση καθορισμένων παροχών | |
| Προεξοφλητικό επιτόκιο | Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης | (4)% | |
| | Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης | 5% | |
| Ρυθμός μεταβολής αποδοχών | Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης | 4% | |
| | Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης | (3)% | |
| Ρυθμός μεταβολής πληθωρισμού | Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης | 1% | |
| | Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης | (1)% | |

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Προμηθευτές | 16.295 | 26.290 | 8.291 | 8.289 |
| Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 35) | 825 | 157 | - | - |
| Φόροι – Τέλη | 12.673 | 9.059 | 4.968 | 3.922 |
| Έσοδα επομένων χρήσεων | 4.249 | 4.273 | 2.562 | 2.312 |
| Προκαταβολές πελατών | 2.780 | - | 2.080 | - |
| Υποχρεώσεις μίσθωσης | 120 | 118 | 110 | 100 |
| Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα | 6.949 | 20.251 | 4.749 | 15.024 |
| Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 35) | 5.303 | 9.177 | 5.082 | 7.877 |
| Σύνολο | 49.194 | 69.325 | 27.842 | 37.524 |

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

Οι Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας και δε βαρύνονται με τόκους.

Στις λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2022 περιλαμβάνονται υποχρεώσεις αναφορικά με απόκτηση του υπολοιπούμενου τιμήματος για την απόκτηση του επιπλέον 65% των μετοχών της IQ Hub ποσού €9.989, το οποίο καταβλήθηκε εντός του 2023, καθώς και υποχρεώσεις αναφορικά με την απόκτηση και την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της κοινοπραξίας V TOURISM A.E. ποσού €3.320, τα οποία καταβλήθηκαν εντός του 2023.

Η μείωση των υποχρεώσεων προς προμηθευτές του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2023 σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2022 προέρχεται κυρίως από την αποπληρωμή των υποχρεώσεων στους προμηθευτές για την ανάπτυξη του ακινήτου της εταιρείας IQ Hub.

Τα έσοδα επομένων χρήσεων του Ομίλου αφορούν σε μη δεδουλευμένα έσοδα περιόδου μεταγενέστερης από την περίοδο αναφοράς, βάσει σχετικών συμβάσεων μίσθωσης.

Οι προκαταβολές πελατών ποσού €2.780 για τον Όμιλο και €2.080 για την Εταιρεία την 31 Δεκεμβρίου 2023 αφορούν σε προκαταβολές που έχει λάβει ο Όμιλος και η Εταιρεία εντός της χρήσης 2023 στο πλαίσιο πώλησης ακινήτων και αποθεμάτων ακινήτων.

Οι Φόροι – Τέλη αναλύονται ως εξής:

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--------------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Χαρτόσημο μισθωμάτων | 2.454 | 2.301 | 2.454 | 2.301 |
| Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) | 30 | 13 | - | - |
| Φόρος ακινήτων εξωτερικού | 4.484 | 4.023 | - | - |
| Λοιπά | 5.705 | 2.722 | 2.514 | 1.621 |
| Σύνολο | 12.673 | 9.059 | 4.968 | 3.922 |

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους

| Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους | Όμιλος | |
|---------------------------------------|--------------|---------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 8.291 | 10.890 |
| Σύνολο | 8.291 | 10.890 |

| (Έσοδα) / Δαπάνες από αναβαλλόμενους φόρους | Όμιλος | |
|---|----------------|----------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Φορολογικές ζημιές | - | 32 |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | (2.599) | (3.209) |
| Σύνολο | (2.599) | (3.177) |

| Κίνηση υποχρεώσεων από αναβαλλόμενους φόρους: | Επενδύσεις σε ακίνητα |
|---|-----------------------|
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022 | 14.099 |
| Έσοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων | (3.209) |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022 | 10.890 |
| Έσοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων | (2.599) |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023 | 8.291 |

Η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας (και των θυγατρικών της στην Ελλάδα) υπολογίζεται βάσει των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της και όχι βάσει των κερδών της, οπότε δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις. Το ίδιο ισχύει για την έμμεση θυγατρική της Εταιρείας Picasso Fund, με έδρα την Ιταλία, οι οποίες δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος.

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

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L., Egnatia Properties S.A., CYREIT AIF Variable Investment Company Plc, Quadratrix Ltd., Lasmane Properties Ltd., Panphila Investments Ltd., PNG Properties EAD, I & B Real Estate EAD και Aphrodite Springs Public Limited φορολογούνται στο εισόδημά τους (Σημείωση 32), οπότε ενδέχεται να προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως να δημιουργούνται αντίστοιχα φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

Ο Όμιλος έχει συμψηφίσει τις απαιτήσεις και τις υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους ανά εταιρεία ξεχωριστά, υπό την προϋπόθεση ότι οι τοπικές φορολογικές αρχές της κάθε χώρας παρέχουν το δικαίωμα συμψηφισμού των απαιτήσεων και υποχρεώσεων από κύριο φόρο εισοδήματος ανά εταιρεία και εφόσον οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Μερίσματα ανά Μετοχή

Την 5 Δεκεμβρίου 2023 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή συνολικού ποσού €28.104 (ήτοι €0,11 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως προσωρινό μέρισμα στους μετόχους για τη χρήση 2023.

Την 13 Ιουνίου 2023 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €65.151 (ήτοι 0,255 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2022. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €28.104 (ήτοι 0,11 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 1 Δεκεμβρίου 2022 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανέρχεται σε €37.047 (ήτοι €0,145 ανά μετοχή – ποσό σε €).

Την 7 Ιουνίου 2022 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €71.283 (ήτοι 0,279 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2021. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €28.104 (ήτοι 0,11 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 7 Δεκεμβρίου 2021 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανέρχεται σε €43.179 (ήτοι €0,169 ανά μετοχή – ποσό σε €).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Κύκλος Εργασιών

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|---------------------------|----------------|---------------------------|----------------|
| | Από 01.01. έως 31.12.2023 | 31.12.2022 | Από 01.01. έως 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Έσοδα από μισθώματα | 163.302 | 149.625 | 118.697 | 104.202 |
| Έσοδα από πώληση κατοικιών (Σημείωση 13) | 3.707 | 816 | - | - |
| Έσοδα από πώληση κτηρίου γραφείων | - | 36.363 | - | - |
| Αποζημίωση λόγω πρόωρης λήξης μίσθωσης | 1.847 | 119 | 1.839 | 117 |
| Σύνολο | 168.856 | 186.923 | 120.536 | 104.319 |

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022, τα έσοδα από πώληση κτηρίου γραφείων αφορούν στην πώληση γραφείων της εταιρείας Panterra A.E. την 15 Νοεμβρίου 2022.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων έχουν ως εξής:

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|-----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Έως 1 έτος | 119.865 | 138.016 | 96.031 | 106.512 |
| Από 1 έως 5 έτη | 408.075 | 447.956 | 363.171 | 376.246 |
| Πάνω από 5 έτη | 537.691 | 286.585 | 506.313 | 252.886 |
| Σύνολο | 1.065.631 | 872.557 | 965.515 | 735.644 |

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας

Την 31 Δεκεμβρίου 2023 οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας ανήλθαν σε €13.081 και €8.822 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2022: €11.541 και €7.461, αντίστοιχα) και περιλαμβάνουν ΕΝΦΙΑ ύψους €8.815 και €8.291 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2022: €7.852 και €7.245, αντίστοιχα). Η αύξηση του ΕΝΦΙΑ οφείλεται κυρίως στα ακίνητα που αποκτήθηκαν εντός της χρήσης 2022 δεδομένου ότι ο φόρος αυτός υπολογίζεται για τα ακίνητα που κατέχει κάθε νομικό πρόσωπο την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τα κάτωθι:

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|------------------------------|---------------|------------------------------|--------------|
| | Από 01.01. έως 31.12.2023 | 31.12.2022 | Από 01.01. έως 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Έξοδα εκτιμήσεων | 1.082 | 1.117 | 1.002 | 1.049 |
| Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων | 3.077 | 2.140 | 1.232 | 689 |
| Συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με τη λειτουργία του χαρτοφυλακίου ακινήτων | 3.859 | 3.821 | 474 | 1.818 |
| Έξοδα ασφάλισης | 1.397 | 1.222 | 627 | 556 |
| Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών | 4.681 | 6.180 | 725 | 411 |
| Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων | 2.220 | 910 | 726 | 205 |
| Μεσιτικά έξοδα | 287 | 698 | 73 | 234 |
| Λοιπά | 411 | 490 | 29 | 38 |
| Σύνολο | 17.014 | 16.578 | 4.888 | 5.000 |

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα που πραγματοποιήθηκαν σε μισθωμένα και μη μισθωμένα ακίνητα ήταν τα εξής:

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|----------------------|------------------------------|---------------|------------------------------|--------------|
| | Από 01.01. έως 31.12.2023 | 31.12.2022 | Από 01.01. έως 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Μισθωμένα ακίνητα | 12.760 | 12.569 | 3.257 | 3.375 |
| Μη-μισθωμένα ακίνητα | 4.254 | 4.009 | 1.631 | 1.625 |
| Σύνολο | 17.014 | 16.578 | 4.888 | 5.000 |

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|
| | Από 01.01. έως 31.12.2023 | 31.12.2022 | Από 01.01. έως 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Μισθοί, αποδοχές και επιδόματα προσωπικού | 5.989 | 4.807 | 5.792 | 4.620 |
| Εργοδοτικές εισφορές | 670 | 664 | 666 | 660 |
| Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό – Δ.Σ. | 2.456 | 2.849 | 2.456 | 2.849 |
| Λοιπά Έξοδα | 288 | 226 | 288 | 226 |
| Σύνολο | 9.403 | 8.546 | 9.202 | 8.355 |

Την 13 Ιουνίου 2023 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €4.483 στο προσωπικό και σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και επιτροπών του από τα κέρδη της χρήσης 2022, εκ των οποίων ποσό €2.456 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 ενώ ποσό €2.027 είχε επιβαρύνει τα αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

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

Την 7 Ιουνίου 2022 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €4.227 στο προσωπικό και σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και επιτροπών του από τα κέρδη της χρήσης 2021, εκ των οποίων ποσό €2.254 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 ενώ ποσό €1.973 είχε επιβαρύνει τα αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Λοιπά Έσοδα

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---------------------|----------------|--------------|----------------|---------------|
| | Από 01.01. έως | | Από 01.01. έως | |
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Έσοδα από μερίσματα | - | - | 12.000 | 12.761 |
| Λοιπά | 5.010 | 5.505 | 1.257 | 2.290 |
| Σύνολο | 5.010 | 5.505 | 13.257 | 15.051 |

Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρεία αναγνώρισε έσοδα από μερίσματα από τις κάτωθι θυγατρικές. Ποσό €3.087 δεν είχε εισπραχθεί έως την 31 Δεκεμβρίου 2023 και περιλαμβάνεται στις λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 12 και 35), ενώ την 31 Δεκεμβρίου 2022 είχε εισπραχθεί όλο το ποσό.

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|---------------|---------------|
| I & B Real Estate EAD, θυγατρική της Εταιρείας | 3.000 | 2.901 |
| Ήρινα Κτηματική Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας ¹ | - | 819 |
| ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας ¹ | - | 159 |
| Panterra Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας ² | 2.236 | - |
| ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας | 100 | - |
| Quadratix Ltd, θυγατρική της Εταιρείας | 400 | 350 |
| CYREIT, θυγατρική της Εταιρείας | 6.264 | 8.532 |
| Σύνολο | 12.000 | 12.761 |

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: Λοιπά Έξοδα

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | Από 01.01. έως | | Από 01.01. έως | |
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Αμοιβές τρίτων | 5.686 | 5.670 | 2.623 | 2.289 |
| Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ. | 1.209 | 926 | 1.209 | 925 |
| Φόροι – τέλη | 1.977 | 1.425 | 1.433 | 1.087 |
| Λοιπά | 1.066 | 1.223 | 966 | 1.138 |
| Σύνολο | 9.938 | 9.244 | 6.231 | 5.439 |

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 31: Χρηματοοικονομικά Έξοδα

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | Από 01.01. έως | | Από 01.01. έως | |
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Τόκοι | 66.362 | 37.561 | 52.365 | 30.080 |
| Χρηματοδοτικά και τραπεζικά έξοδα | 8.423 | 6.388 | 3.945 | 4.330 |
| Συναλλαγματικές διαφορές | (104) | (16) | - | 1 |
| Λοιπά χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα | 1.179 | (650) | 1.176 | (650) |
| Σύνολο | 75.860 | 43.283 | 57.486 | 33.761 |

¹ Έσοδο πριν την συγχώνευση μέσω απορρόφησης της εταιρείας από τη μητρική εταιρεία Prodea Investments, η οποία εγκρίθηκε από το ΓΕΜΗ την 28.12.2022.

² Έσοδο πριν την συγχώνευση μέσω απορρόφησης της εταιρείας από τη μητρική εταιρεία Prodea Investments, η οποία εγκρίθηκε από το ΓΕΜΗ την 21.12.2023.

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

Την 30 Ιουνίου 2023 η Εταιρεία προέβη σε τροποποίηση της συμβάσης ομολογιακού δανείου που είχε συνάψει με την Άλφα Τράπεζα Α.Ε. την 29 Ιουλίου 2021 αναφορικά με τη μείωση του περιθωρίου. Από την τροποποίηση προέκυψε καθαρό κέρδος ποσού €434.

Η αύξηση των χρηματοοικονομικών εξόδων οφείλεται κυρίως στα νέα δάνεια που σύναψε ο Όμιλος το δεύτερο εξάμηνο 2022, στα δάνεια των εταιρειών που απέκτησε ο Όμιλος εντός του δεύτερου εξαμήνου 2022 και κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης και στην αύξηση του Euribor.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 32: Φόροι

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|------------------------------|------------|------------------------------|--------------|
| | Από 01.01. έως 31.12.2023 | 31.12.2022 | Από 01.01. έως 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π. | 11.982 | 3.593 | 11.473 | 3.391 |
| Λοιποί φόροι | 778 | 445 | - | - |
| Έξοδο / (Εσοδα) από αναβαλλόμενους φόρους (Σημείωση 23) | (2.599) | (3.177) | - | - |
| Σύνολο | 10.161 | 861 | 11.473 | 3.391 |

Ως Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία, φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Η Καρόλου Τουριστική Α.Ε., η ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε., η ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε., η ΒΤR HELLAS Μ.Ι.ΚΕ, η ΒΤR HELLAS II Μ.Ι.ΚΕ, η WISE ATHANASSIA Μ.Ι.ΚΕ, η WISE LOUISA Μ.Α.Ε, η ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ, και η Σύγχρονο Κατοικέιν Α.Ε. θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα, έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L. στην Ιταλία, Egnatia Properties S.A. στη Ρουμανία, Quadratrix Ltd., Lasmane Properties Ltd., Panphila Investments Ltd, Aphrodite Springs Public Limited και CYREIT AIF Variable Investment Company Plc στην Κύπρο, PNG Properties EAD και I & B Real Estate EAD στη Βουλγαρία, φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 27,9% στην Ιταλία, 16,0% στη Ρουμανία, 12,5% στην Κύπρο και 10,0% στη Βουλγαρία, αντίστοιχα. Η CI Global, με έδρα το Λουξεμβούργο, και η έμμεση θυγατρική της Εταιρείας, Picasso Fund, με έδρα την Ιταλία, δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος. Επίσης, η έμμεση θυγατρική της Εταιρείας, Euclide S.r.l, με έδρα την Ιταλία, φορολογείται στο εισόδημα της, βάσει φορολογικού συντελεστή 27,9%. Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022, αντίστοιχα, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εισοδήματος εξωτερικού.

Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις των θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου και των συμμετοχών σε κοινοπραξίες παρουσιάζονται στις Σημειώσεις 9 και 10 αντίστοιχα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 33: Κέρδη ανά Μετοχή

Τα βασικά Κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα κέρδη που αναλογούν στους Μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμικό αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά την διάρκεια της χρήσης.

| Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου | Όμιλος | |
|---|-------------|-------------|
| | 2023 | 2022 |
| Κέρδη που αναλογούν στους Μετόχους | 87.082 | 128.646 |
| Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες) | 255.495 | 255.495 |
| Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – Βασικά και προσαρμοσμένα | 0,34 | 0,50 |

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

Τα προσαρμοσμένα Κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά Κέρδη ανά μετοχή για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022, διότι δεν υπήρχαν δυνητικές κοινές μετοχές οι οποίες θα επέφεραν απομείωση των κερδών ανά μετοχή.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 34: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Φορολογικές Υποχρεώσεις

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά για ορισμένες χρήσεις και επομένως, οι φορολογικές υποχρεώσεις τους για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανό να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ο Όμιλος κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 δεν έχει διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις. Εκτιμάται ότι, τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας.

Οι χρήσεις 2018 – 2022 της Εταιρείας έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις.

Οι χρήσεις 2018 έως 2021 των εταιρειών Ήρινα Κτηματική Α.Ε και Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε. και ILIDA OFFICE S.A., οι οποίες απορροφήθηκαν από την Εταιρεία την 28 Δεκεμβρίου 2022, έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Η χρήση 2018 της εταιρείας ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε., η οποία απορροφήθηκε από την Εταιρεία την 28 Δεκεμβρίου 2022, δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τη χρήση αυτή δεν έχουν καταστεί οριστικές. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από μελλοντικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθεί, δε θα έχει σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας. Οι χρήσεις 2019 έως 2021 έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχε επιφυλάξεις.

Οι χρήσεις 2018 – 2021 της εταιρείας New Metal, η οποία απορροφήθηκε από την Εταιρεία την 28 Δεκεμβρίου 2022, δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από μελλοντικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθεί, δε θα έχει σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας.

Οι χρήσεις 2019 έως 2022 των εταιρειών Panterra Α.Ε. και IQ HUB Μ.Α.Ε., οι οποίες απορροφήθηκαν από την Εταιρεία την 21 Δεκεμβρίου 2023 έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις.

Το δικαίωμα του δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου μέχρι και τη χρήση 2017 έχει παραγραφεί την 31 Δεκεμβρίου 2023. Για τα φορολογικά έτη 2018 και επόμενα, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου.

Η εταιρεία Ήρινα Κτηματική Α.Ε, η οποία απορροφήθηκε από την Εταιρεία την 28 Δεκεμβρίου 2022, έλαβε την από 19.09.2022 εντολή φορολογικού ελέγχου για τη χρήση 2018. Εντός του α' εξαμήνου 2023 ο έλεγχος από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές ολοκληρώθηκε και δεν προέκυψαν ευρήματα και συνεπώς ούτε πρόσθετοι φόροι.

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

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας για τη χρήση 2023 δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Την 31 Δεκεμβρίου 2023 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €10.829 (μη συμπ. ΦΠΑ) και κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων (αποθέματα ακινήτων) ποσού €3.773 (μη συμπ. ΦΠΑ). Επιπλέον, την 31 Δεκεμβρίου 2023 στον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων ποσού €1.931 (μη συμπ. ΦΠΑ). Τέλος την 31 Δεκεμβρίου 2023 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την ανάπτυξη του οικοπέδου της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited ποσού €4.330 (μη συμπ. ΦΠΑ).

Εκκρεμείς Δικαστικές Υποθέσεις

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31 Δεκεμβρίου 2023 που θα επηρέαζαν σημαντικά την χρηματοοικονομική κατάστασή του.

Εγγυήσεις

Στο πλαίσιο της από 31 Ιανουαρίου 2018 δανειακής σύμβασης που υπεγράφη μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας Quadratix Ltd και της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ., η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

Η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €1.960 για υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακή σύμβαση αλληλόχρεου λογαριασμού της V TOURISM A.E., εταιρεία που αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξίες.

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €2.400 για υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακή σύμβαση αλληλόχρεου λογαριασμού της PIRAEUS TOWER A.E., εταιρεία που αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξίες.

Τέλος, η Εταιρεία έχει εγγυηθεί υπέρ της εταιρείας PIRAEUS TOWER A.E., για την έκδοση εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης παραχώρησης μέχρι του ποσού των €813.

Άλλες Δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει δεσμευτεί να καταβάλει στην κοινοπραξία Five Lakes επιπλέον ποσό €11.513, κατ' αναλογία της συμμετοχής της στην εταιρεία. Μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2023 το ανωτέρω ποσό καταβλήθηκε.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 35: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2023:

| | % συμμετοχής |
|---|---------------------|
| • Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. | 78,13% |
| • Invel Real Estate BV | 6,78% |
| • Ανθός Properties A.K.E. (θυγατρική της Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.) | 2,10% |
| • Λοιποί μέτοχοι | 12,99% |

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

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

Σύμφωνα με τις από 6/10/2023 TR1 γνωστοποιήσεις του νόμου 3556/2007 που υποβλήθηκαν στην Εταιρεία, την 05/10/2023, η εταιρεία INVEL RE HOLDINGS (CYPRUS) LIMITED απέκτησε το σύνολο (100%) των μετοχών με δικαίωμα ψήφου της εταιρείας INVEL REAL ESTATE PARTNERS GREECE SAS από τις εταιρείες CL IV LUX SARL και CL V LUX SARL, οι οποίες ελέγχονται από την CASTLELAKE OPPORTUNITIES PARTNERS, LLC. Ως αποτέλεσμα τις απόκτησης, η εταιρεία INVEL RE HOLDINGS (CYPRUS) LIMITED απέκτησε έμμεσα έλεγχο του 87,01% των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία που κατέχονται από τις ελεγχόμενες από την INVEL REAL ESTATE PARTNERS GREECE SAS εταιρείες.

Οι μετοχές και τα δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας που αναφέρονται ανωτέρω ελέγχονται ως ακολούθως:

Ο κ. Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου ελέγχει, δυνάμει της περίπτωσης (δδ) του αρ. 3 παρ. 1(γ) του Ν. 3556/2007, την εταιρεία INVEL RE HOLDINGS (CYPRUS) LIMITED, η οποία απέκτησε τον έλεγχο της εταιρείας INVEL REAL ESTATE PARTNERS GREECE SAS.

Η εταιρεία INVEL REAL ESTATE PARTNERS GREECE SAS κατέχει το σύνολο (100%) των μετοχών με δικαίωμα ψήφου της εταιρείας INVEL REAL ESTATE B.V., η οποία είναι άμεση μέτοχος της Εταιρείας κατά ποσοστό 6,78%. Περαιτέρω, η εταιρεία INVEL REAL ESTATE PARTNERS GREECE SAS είναι μέτοχος πλειοψηφίας της εταιρείας INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) COOPERATIEF II UA, η οποία κατέχει την πλειοψηφία των δικαιωμάτων ψήφου της εταιρείας INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) II PARENT B.V., που με τη σειρά της είναι 100% μέτοχος της εταιρείας INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) II B.V. η οποία είναι άμεσος μέτοχος της Εταιρείας κατά ποσοστό 78,12%. Περαιτέρω η εταιρεία INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) II B.V. είναι 100% μέτοχος της εταιρείας ANTHOS PROPERTIES SINGLE MEMBER S.A., άμεσου μετόχου της Εταιρείας κατά ποσοστό 2,1%.

Από την 05/10/2023 συνεπεία της ανωτέρω διάθεσης η CASTLELAKE OPPORTUNITIES PARTNERS, LLC και οι εταιρείες που ελέγχονται από αυτήν δεν κατέχουν άμεσα ή έμμεσα δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία. Η CASTLELAKE OPPORTUNITIES PARTNERS, LLC δεν ελέγχεται από άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο.

Κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας είναι ως εξής:

| | % συμμετοχής |
|---|--------------|
| • Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. | 78,13% |
| • Invel Real Estate BV | 1,25% |
| • Ανθός Properties A.K.E. (Θυγατρική της Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.) | 2,10% |
| • Ascetico Limited | 5,29% |
| • Λοιποί μέτοχοι | 13,23% |

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους. Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

i. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

| Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|---------------|------------|--------------|---------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας ¹ | - | - | 8.778 | 9.738 |
| Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας | - | - | - | 2.021 |
| Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους | 434 | - | - | - |
| MHV (Κοινοπραξία) | 23.465 | - | - | - |
| Σύνολο | 23.899 | - | 8.778 | 11.759 |

¹ Σημειώνεται ότι την 31.12.2023 έχει σχηματιστεί πρόβλεψη απομείωσης της απαίτησης ποσού €3.380 ενώ την 31.12.2022 είχε σχηματιστεί πρόβλεψη ποσού €2.024.

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

| Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|------------|------------|------------|------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Ανθός Properties A.K.E. | 4 | 2 | 4 | 2 |
| V TOURISM (Κοινοπραξία) | 1 | - | 1 | - |
| Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους | 5 | 10 | 5 | 1 |
| Σύνολο | 10 | 12 | 10 | 3 |

| Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|------------|------------|--------------|---------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας | - | - | 2.096 | - |
| CI Global, θυγατρική της Εταιρείας | - | - | 811 | 811 |
| Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων, θυγατρική της Εταιρείας | - | - | - | 10.000 |
| CYREIT, θυγατρική της Εταιρείας | - | - | 3.087 | - |
| Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους | 4 | 28 | - | - |
| Σύνολο | 4 | 28 | 5.994 | 10.811 |

| Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους | 825 | 157 | - | - |
| Σύνολο | 825 | 157 | - | - |

| Λοιπές υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|--------------|--------------|------------|--------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους | 474 | 266 | 312 | 266 |
| Μέτοχοι/Όμολογιούχοι Εταιρείας | 546 | 515 | 546 | 515 |
| V Tourism (Κοινοπραξία) | - | 3.132 | - | 3.132 |
| MHV (Κοινοπραξία) | 29 | 90 | - | - |
| Σύνολο | 1.049 | 4.003 | 858 | 3.913 |

| ii. Έσοδα από μισθώματα | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--------------------------------------|----------------|------------|----------------|------------|
| | Από 01.01. έως | | Από 01.01. έως | |
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα | - | - | 2 | 4 |
| Ανθός Properties A.K.E. | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους | 8 | 7 | 8 | 7 |
| Σύνολο | 12 | 11 | 14 | 15 |

| iii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | Από 01.01. έως | | Από 01.01. έως | |
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους | 3.829 | 3.549 | 444 | 1.546 |
| Σύνολο | 3.829 | 3.549 | 444 | 1.546 |

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

iv. Λοιπά έσοδα

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|----------------|------------|----------------|---------------|
| | Από 01.01. έως | | Από 01.01. έως | |
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| I & B Real Estate EAD, θυγατρική της Εταιρείας | - | - | 3.000 | 2.901 |
| Ήρινα Κτηματική Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας ¹ | - | - | - | 819 |
| Panterra, θυγατρική της Εταιρείας ² | - | - | 2.236 | - |
| Μιλόρα, θυγατρική της Εταιρείας | - | - | 100 | - |
| Quadratix, θυγατρική της Εταιρείας | - | - | 400 | 350 |
| ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας ¹ | - | - | - | 159 |
| CYREIT, θυγατρική της Εταιρείας | - | - | 6.264 | 8.532 |
| Σύνολο | - | - | 12.000 | 12.761 |

v. Λοιπά έξοδα

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|------------------------------------|----------------|------------|----------------|------------|
| | Από 01.01. έως | | Από 01.01. έως | |
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| MHV (Κοινοπραξία) | 50 | 50 | - | - |
| Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους | 139 | - | 104 | - |
| Σύνολο | 189 | 50 | 104 | - |

vi. Χρηματοοικονομικά έσοδα

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|----------------|------------|----------------|------------|
| | Από 01.01. έως | | Από 01.01. έως | |
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας | - | - | 395 | 395 |
| Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας | - | - | 75 | 129 |
| Σύνολο | - | - | 470 | 524 |

vii. Χρηματοοικονομικά έξοδα

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|----------------------------------|----------------|------------|----------------|------------|
| | Από 01.01. έως | | Από 01.01. έως | |
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Μέτοχοι / Ομολογιούχοι Εταιρείας | 13 | 10 | 13 | 10 |
| Σύνολο | 13 | 10 | 13 | 10 |

viii. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής | 1.331 | 1.310 | 1.331 | 1.310 |
| Λοιπές υποχρεώσεις προς μέλη Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατα στελέχη | 3.467 | 3.190 | 3.437 | 3.164 |
| Σύνολο | 4.798 | 4.500 | 4.768 | 4.474 |

¹ Έσοδο πριν την συγχώνευση μέσω απορρόφησης της εταιρείας από τη μητρική εταιρεία Prodea Investments, η οποία εγκρίθηκε από το ΓΕΜΗ την 28.12.2022.

² Έσοδο πριν την συγχώνευση μέσω απορρόφησης της εταιρείας από τη μητρική εταιρεία Prodea Investments, η οποία εγκρίθηκε από το ΓΕΜΗ την 21.12.2023.

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

ix. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

| | Όμιλος Από 01.01. έως | | Εταιρεία Από 01.01. έως | |
|--|--------------------------|--------------|----------------------------|--------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών | 4.161 | 3.976 | 3.960 | 3.784 |
| Σύνολο | 4.161 | 3.976 | 3.960 | 3.784 |

x. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Στο πλαίσιο της από 31 Ιανουαρίου 2018 δανειακής σύμβασης που υπεγράφη μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας Quadratix Ltd και της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ., η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

Η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €1.960 για υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακή σύμβαση αλληλόχρεου λογαριασμού της V TOURISM A.E., εταιρεία που αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξίες.

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €2.400 για υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακή σύμβαση αλληλόχρεου λογαριασμού της PIRAEUS TOWER A.E., εταιρεία που αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξίες.

Τέλος, η Εταιρεία έχει εγγυηθεί υπέρ της εταιρείας PIRAEUS TOWER A.E., για την έκδοση εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης παραχώρησης μέχρι του ποσού των €813.

Η Εταιρεία έχει δεσμευτεί να καταβάλει στην κοινοπραξία Five Lakes επιπλέον ποσό €11.513, κατ' αναλογία της συμμετοχής της στην εταιρεία. Μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2023 το ανωτέρω ποσό καταβλήθηκε.

xi. Σύμβαση αγοραπωλησίας

Η εταιρεία Panphila Investments Limited την 28 Δεκεμβρίου 2021 σύναψε σύμβαση αγοραπωλησίας, με την εταιρεία «The Cyprus Tourism Development Company Ltd», 100% θυγατρική της ΜΗV, και τέσσερα φυσικά πρόσωπα για την απόκτηση ενός υπό ανάπτυξη πύργου γραφείων, 17 ορόφων, με υπόγειο πάρκινγκ δύο (2) επιπέδων, συνολικής μκτής επιφάνειας 26,4 χιλ. τ.μ. Μετά την αποπεράτωση του πύργου γραφείων και την παράδοσή του στην Panphila θα εκδοθεί επ' ονόματί της ο σχετικός τίτλος κυριότητας. Το τίμημα θα καθοριστεί με βάση τα οριζόμενα στη σύμβαση αγοραπωλησίας και θα καταβληθεί σταδιακά εφόσον πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Έναντι αυτής της συναλλαγής έως την 31 Δεκεμβρίου 2023 έχει δοθεί προκαταβολή ύψους €23.465 η οποία περιλαμβάνεται στον κονδύλι «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του ομίλου της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 11 και Σημείωση 35i).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 36: Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Το ελεγκτικό γραφείο ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε. ήταν ο νόμιμος ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής λογιστής για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022.

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται οι συνολικές αμοιβές για τις ελεγκτικές και λοιπές επαγγελματικές υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στον Όμιλο από το δίκτυο της ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε. για τις χρήσεις 2023 και 2022 αντίστοιχα.

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

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|----------------|------------|----------------|------------|
| | Από 01.01. έως | | Από 01.01. έως | |
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες | 505 | 455 | 256 | 218 |
| Αμοιβές για την έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης | 89 | 68 | 40 | 16 |
| Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες | 228 | 179 | 195 | 62 |
| Σύνολο | 822 | 702 | 491 | 296 |

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 37: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Την 8 Δεκεμβρίου 2023, η Εταιρεία προέβη στην υπογραφή συμβολαίου αγοραπωλησίας με την Ascetico Ltd. (μέλος του Ομίλου Yoda PLC) για την απόκτηση του μεριδίου της τελευταίας στον όμιλο MHV, όπου η Εταιρεία κατείχε την 31 Δεκεμβρίου 2023 το 25%, με την προϋπόθεση της λήψης έγκρισης από την Επιτροπή Προστασίας του Ανταγωνισμού της Κύπρου.

Στις 24 Ιανουαρίου 2024, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση επιπρόσθετου ποσοστού 55% στην MHV έναντι συνολικού τιμήματος ονομαστικής αξίας €254.000.

Η MHV ειδικεύεται στην πολυτελή φιλοξενία μέσω των ακινήτων της και στην ανάπτυξη οικιστικών έργων υψηλής ποιότητας. Αξιοποιώντας τις στρατηγικές συνεργασίες με ένα δίκτυο διακεκριμένων διεθνών φορέων στον τομέα της φιλοξενίας, της εστίασης και της πολυτελούς ένδυσης, η MHV εστιάζει στη δημιουργία ποιοτικών προορισμών υψηλής ποιότητας.

Στο χαρτοφυλάκιο ξενοδοχείων της, η MHV διαθέτει το Parklane, a Luxury Collection Resort & Spa, Limassol, το Nammos Limassol, το LPM Restaurant & Bar, το Park Tower Residences και το The Landmark Nicosia στην Κύπρο. Επιπλέον, το χαρτοφυλάκιο επεκτείνεται στην Ελλάδα με το Nikki Beach Resort και το Porto Paros.

Η εν λόγω απόκτηση ενισχύει σημαντικά την παρουσία της Εταιρείας στον ξενοδοχειακό κλάδο, συμβάλλοντας στην σημαντική αύξηση του μεγέθους του χαρτοφυλακίου της σε ακίνητη περιουσία στον τομέα της φιλοξενίας

Εκμεταλλεύομενη την εμπειρία και εξειδίκευση της MHV στον ξενοδοχειακό κλάδο και τις συνέργειες που θα προκύψουν, στις υφιστάμενες και μελλοντικές ξενοδοχειακές μονάδες της, η Εταιρεία φιλοδοξεί να καταστήσει την MHV την κορυφαία εταιρεία φιλοξενίας υψηλών προδιαγραφών στη Νότια Ευρώπη.

Κατά την ημερομηνία της εξαγοράς η προσωρινή καθαρή λογιστική αξία της MHV ήταν €363.959 προ αναπροσαρμογής των Ενσώματων Πάγιων Περιουσιακών στοιχείων και των Ακίνητων Αποθεμάτων σε εύλογη αξία. Η Εταιρεία προέβη σε αποτίμηση της εύλογης αξίας των Ενσώματων Πάγιων Περιουσιακών στοιχείων και των Ακίνητων Αποθεμάτων από την οποία προέκυψε αύξηση ποσού €57.595 και επιπλέον αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση ποσού €9.303.

Τίμημα εξαγοράς

Το τίμημα απόκτησης σε εύλογη αξία αναλύεται ως εξής:

| | |
|--|----------------|
| Καταβληθέν τίμημα | 145.400 |
| Αναβαλλόμενο τίμημα | 82.795 |
| Ενδεχόμενο τίμημα | 14.873 |
| Τίμημα απόκτησης σε εύλογη αξία | 243.068 |

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

Από το καταβληθέν τίμημα ποσό €70.000 είχε δοθεί ως προκαταβολή την 8 Δεκεμβρίου 2023 και περιλαμβάνεται στις Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 11) ενώ ποσό €75.400 καταβλήθηκε κατά την ημερομηνία της ολοκλήρωσης της συναλλαγής.

Το αναβαλλόμενο τίμημα (ονομαστικής αξίας €90.000) θα καταβληθεί σε 3 δόσεις εντός 24 μηνών από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συναλλαγής όπως ορίζεται στη σύμβαση αγοραπωλησίας. Απεικονίζεται σε παρούσα αξία και έχει προεξοφληθεί με το μεσοσταθμικό επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας (2,14% πλέον Euribor 3 μηνών).

Το ενδεχόμενο τίμημα (ονομαστικής αξίας €18.600) σχετίζεται με την έκδοση οικοδομικών αδειών στα οικόπεδα του Porto Pagos και έχει σταθμιστεί λαμβάνοντας υπόψη την πιθανότητα ολοκλήρωσης σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της διοίκησης. Απεικονίζεται σε παρούσα αξία και έχει προεξοφληθεί με το μεσοσταθμικό επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας (2,14% πλέον Euribor 3 μηνών).

Έως την 31 Δεκεμβρίου 2023, τα κόστη σχετικά με την εξαγορά ανέρχονται σε €415 και περιλαμβάνονται στα «Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Η απόκτηση λογιστικοποιείται με τη μέθοδο της εξαγοράς και η Εταιρεία κατέχει πλέον το 80% της MHV. Η λογιστική αξία του προϋπάρχοντος μεριδίου (25%) στην εταιρεία MHV ανέρχονταν σε €100.989, και θα αποτιμηθεί σε εύλογη αξία την 24 Ιανουαρίου 2024 με την ολοκλήρωση της διαδικασίας επιμέτρησης εύλογων αξιών.

Τα ανωτέρω μεγέθη τελούν υπό την αίρεση της ολοκλήρωσης της διαδικασίας επιμερισμού του τιμήματος απόκτησης (Purchase Price Allocation) η οποία είναι σε εξέλιξη τη στιγμή της δημοσίευσης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Το αποτέλεσμα της διαδικασίας επιμερισμού του τιμήματος απόκτησης (Purchase Price Allocation) θα αποτυπωθεί στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου της 30 Ιουνίου 2024 και θα οριστικοποιηθεί εντός 12 μηνών από την ημερομηνία εξαγοράς όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων».

Την 24 Ιανουαρίου 2024 η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη σύμβασης αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate cap) για ποσό €350.000, διάρκειας ενός έτους.

Την 30 Ιανουαρίου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση των μετοχών της κοινοπραξίας ΕΠ Χανίων Α.Ε., η οποία είχε ταξινομηθεί στα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 15). Το συνολικό τίμημα ανήλθε σε €6.782, λαμβανομένων υπόψη των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων της εταιρείας, ενώ το τίμημα που αναλογεί στην Εταιρεία, κατ' αναλογία της συμμετοχής της στην ΕΠ Χανίων Α.Ε. ανέρχεται σε €2.713.

Την 5 Φεβρουαρίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί των οδών Γαλήνης, Ποταμού και παρόδου της Εθν. οδού Αθηνών-Λαμίας, στην Κηφισιά, Αττικής. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €3.000 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €2.338. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 15).

Την 7 Φεβρουαρίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση δεκαοχτώ ακινήτων στο πλαίσιο του Μνημονίου Συμφωνίας - Ιδιωτικό Συμφωνητικό που είχε υπογράψει με την ΕΤΕ. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €39.210 ενώ η λογιστική αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €39.339. Από το συνολικό τίμημα ποσό €14.411 χρησιμοποιήθηκε για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων. Τα ακίνητα είχαν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 15).

Την 19 Φεβρουαρίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της Λ. Φυλής 181 & Κολοκοτρώνη, στο Καματερό. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €240 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €233. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 15).

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

Την 19 Φεβρουαρίου 2024 η εταιρεία MHV ολοκλήρωσε την πώληση της συμμετοχής της (50%) στην εταιρεία Aφροδίτη Hills Resort, έναντι τιμήματος €30.000, το οποίο ποσό εισπράχθηκε την ίδια ημέρα.

Την 29 Φεβρουαρίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση οικοπέδων στο Μαρούσι Αττικής στο οποίο θα ανεγερθεί σύγχρονο συγκρότημα γραφείων. Το τίμημα ανήλθε σε €9.000, εκ των οποίων ποσό €1.500 είχε δοθεί ως προκαταβολή στο πλαίσιο προσυμφώνου που υπεγράφη εντός του 2023. Η εύλογη αξία τους, σύμφωνα με την εκτίμηση των ανεξάρτητων εκτιμητών, ανερχόταν σε €10.256.

Την 6 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Αγίας Γλυκερίας 3 στο Γαλάτσι Αττικής. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €1.100 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €907. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 15).

Την 7 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας ΔΕΙΓΜΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Α.Ε. (εφεξής «ΔΕΙΓΜΑ»). Με βάση το από 5.8.2022 Ιδιωτικό Συμφωνητικό-Συμφωνία Εξυγίανσης που είχε υπογραφεί μεταξύ της ΔΕΙΓΜΑ, των πιστωτών της, των πωλητών και της Εταιρείας το τίμημα των μετοχών ανήλθε σε €3 (ποσό σε €). Η ΔΕΙΓΜΑ είχε στην κατοχή της ένα κενό ακίνητο γραφείων και ένα ακίνητο με μεικτή χρήση, κυρίως καταστήματα και γραφεία, εν μέρει μισθωμένα, στην Αθήνα. Την 7 Μαρτίου 2024 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση του μοναδικού μετόχου της ΔΕΙΓΜΑ αποφάσισε την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €20.000 με την έκδοση 6.825.939 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €2,93 έκαστη (ποσό σε €) και το ποσό καταβλήθηκε την 8 Μαρτίου 2024. Βάσει της Συμφωνία Εξυγίανσης η ΔΕΙΓΜΑ την 8 Μαρτίου 2024 προέβει σε εξόφληση των πιστωτών της και στην απόκτηση, μέσω της υπογραφής πράξης πρόωρης λύσης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης και μεταβίβασης ακινήτου έναντι συνολικού τιμήματος €10.250, ενός εν μέρει μισθωμένου ακινήτου γραφείων και καταστημάτων, το οποίο είναι λειτουργικά συνενωμένο με το ακίνητο μεικτής χρήσης που είχε ήδη στην κατοχή της η εταιρεία. Η εύλογη αξία των ακινήτων της ΔΕΙΓΜΑ ανερχόταν σε €21.426.

Την 8 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός ακινήτου επί της οδού Πειραιώς 166 – 172 έναντι τιμήματος €7.000 και εύλογης αξίας, κατά την ημερομηνία της απόκτησης, ποσού €7.030.

Την 8 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Ναυαρίνου 10 και Λεωφόρους στον Πειραιά. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €3.300 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €3.078.

Την 8 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της Λεωφόρου Ανδρέα Παπανδρέου 77 στο Χαλάνδρι Αττικής. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €525 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €515. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 15).

Την 15 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της Λεωφόρου Κηφισίας 252-254 στο Χαλάνδρι Αττικής. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €4.207 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €4.185. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 15).

Την 22 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη ομολογιακού δανείου ποσού έως €250.000 με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. Το δάνειο είναι διάρκειας 7 ετών με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον προίτιω 1,90% ετησίως. Το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων και για την εξυπηρέτηση γενικών επιχειρηματικών αναγκών της Εταιρείας. Την 28 Μαρτίου 2024 εκταμιεύθηκε ποσό €180.000 εκ των οποίων ποσό €160.241 χρησιμοποιήθηκε την ίδια μέρα για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων.

Την 22 Μαρτίου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση ενός ακινήτου του Picasso Fund επί της οδού Viale Giulio Richard 5/7 έναντι συνολικού τιμήματος €10.400 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €10.300. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 15 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).

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

Την 29 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Ανδρέα Παπανδρέου 65 στη Θεσσαλονίκη. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €285 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €283. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 15).

Την 4 Απριλίου 2024 η εταιρεία ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. ολοκλήρωσε την απόκτηση οικοπέδων στον Ασπρόπυργο, Αττικής. Τα εν λόγω οικόπεδα αφορούν την περαιτέρω επέκταση της όμορης έκτασης η οποία έχει ήδη αποκτηθεί από την ΘΡΙΑΣΕΥΣ με σκοπό την ανέγερση σύγχρονου logistic center περ. 100 χιλ. τ.μ. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €5.911 και η εύλογη αξία τους, σύμφωνα με την εκτίμηση των ανεξάρτητων εκτιμητών, ανερχόταν σε €7.063.

Την 4 Απριλίου 2024 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Καλομενοπούλου 5 στη Σύρο. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €2.050 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €1.609. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 15).

Την 18 Απριλίου 2024 η θυγατρική εταιρεία CYREIT με έδρα την Κύπρο προέβη στην πώληση της συμμετοχής της στην εταιρεία Vanemar Properties, ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου κέντρου αποθήκευσης και διανομής στην Λευκωσία, έναντι τιμήματος €2.000. Η εταιρεία είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2023 (Σημείωση 15). Η λογιστική αξία του ακινήτου την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €2.025.

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

Έκθεση για την ολοκλήρωση της Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 20.07.2021 μέχρι την 31.12.2023

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής το «Χ.Α.»), την απόφαση υπ' αριθ. 25/17.07.2008 του Δ.Σ. του Χ.Α. και την υπ' αριθ. απόφαση 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (εφεξής η «Ε.Κ.»), γνωστοποιείται ότι, από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου (εφεξής «Πράσινου» Κοινού Ομολογιακού Δανείου» ή «ΚΟΔ») ποσού Τριακοσίων Εκατομμυρίων ευρώ (€300.000.000) με την έκδοση 300.000 κοινών ανώνυμων ομολογιών με τιμή διάθεσης €1.000 έκαστη, που πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με την από 02.07.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής η «Εταιρεία») και την από 09.07.2021 απόφαση έγκρισης του περιεχομένου του Ενημερωτικού Δελτίου από την Ε.Κ., αντλήθηκε συνολικά καθαρό ποσό ευρώ Τριακοσίων Εκατομμυρίων (€300.000.000). Τα έξοδα της έκδοσης, ανερχόμενα σε €8.173.098,93 καλύφθηκαν εξ' ολοκλήρου από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την παραπάνω έκδοση της Εταιρείας. Η έκδοση του "Πράσινου" Κοινού Ομολογιακού Δανείου καλύφθηκε πλήρως και η καταβολή των αντληθέντων κεφαλαίων έγινε στις 20.07.2021. Οι εκδοθείσες 300 χιλιάδες κοινές ανώνυμες ομολογίες εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών στις 21.07.2021.

Η Εταιρεία έχει συντάξει και υιοθετήσει το από 29.06.2021 Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου («Green Bond Framework») για την έκδοση των πράσινων ομολόγων της, συμπεριλαμβανομένου και του εν λόγω ΚΟΔ, σύμφωνα με τα Green Bond Principles (GBP) (June 2018), του οργανισμού International Capital Market Association (ICMA). Το πλήρες κείμενο του Green Bond Framework είναι αναρτημένο στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, στην ηλεκτρονική διεύθυνση: <https://prodea.gr/cms/uploads/2021/07/PRODEA-Green-Bond-Framework.pdf>.

Τα καθαρά έσοδα του ΚΟΔ τηρούνται σε ξεχωριστό λογαριασμό και κατανέμονται στα επιλέξιμα πράσινα έργα και παρακολουθούνται στο πλαίσιο του Μητρώου Πράσινου Ομολόγου και υπό την εποπτεία της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι η χρήση των καθαρών εσόδων αφορά στη χρηματοδότηση ή στην αναχρηματοδότηση, επιλέξιμων πράσινων έργων σε συμφωνία με το Ενημερωτικό Δελτίο για τη Δημόσια Προσφορά Ομολογιών, το Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας και του πλαισίου που έχει θέσει το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, ως εκάστοτε ισχύει.

Σύμφωνα με τις δεσμεύσεις που διατυπώνονται στο σχετικό Ενημερωτικό Δελτίο που εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, γνωστοποιείται ότι το σύνολο των αντληθέντων κεφαλαίων διετεθή κατά τη χρονική περίοδο 20.07.2021 – 31.12.2023 ως ακολούθως:

**Πίνακας Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση
του "Πράσινου" Κοινού Ομολογιακού Δανείου €300 εκατ.
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ**

| A/A | Σκοπός Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων | Καθαρά αντληθέντα κεφάλαια | Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν | | | | | ΣΥΝΟΛΟ |
|-----|---|----------------------------|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|
| | | | 20.07.2021 - 31.12.2021 | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.07.2022 - 31.12.2022 | 01.01.2023 - 30.06.2023 | 01.07.2023 - 31.12.2023 | |
| 1 | Αποπληρωμή Ομολογιακού Δανείου αναφορικά με το πράσινο κτήριο γραφείων ΚΑΡΕΛΑ στην Παιανία. | | 55.977 | - | - | - | - | 55.977 |
| 2 | Πράσινες Επενδύσεις ¹ | | 46.476 | 70.214 | 25.720 | 90.489 | 2.951 | 235.850 |
| | Σύνολο | 291.827 | 102.453 | 70.214 | 25.720 | 90.489 | 2.951 | 291.827 |

Ως προς το A/A 1 του πίνακα σημειώνεται ότι η ολική αποπληρωμή του Ομολογιακού Δανείου πραγματοποιήθηκε την 30.07.2021, εντός των 30 ημερών από την Ημερομηνία Εκδόσεως του ΚΟΔ, βάσει του Ενημερωτικού Δελτίου.

Διευκρινίζεται ότι μέχρι την πλήρη και ολοσχερή διάθεσή τους τα προσωρινώς αδιάθετα κεφάλαια ήταν κατατεθειμένα σε έντοκους τραπεζικούς λογαριασμούς της Εταιρείας ή/και προθεσμιακές καταθέσεις.

Αθήνα, 23 Απριλίου 2024

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

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και
Εργασιών

Ο Λογιστής Α' Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

¹ Πράσινες Επενδύσεις: σημαίνει και περιλαμβάνει κάθε επένδυση της Εταιρείας ή/και του Ομίλου αναφορικά με την απόκτηση, διαχείριση και εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας ή/και συμμετοχών (σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 22 του Νόμου 2778/1999 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, ως εκάστοτε ισχύει) συμπεριλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που τυχόν υφίστανται και συνδέονται αποκλειστικά με τις Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσής τους, η οποία πραγματοποιείται στο πλαίσιο του Green Bond Framework, όπως οι επενδύσεις αυτές κατηγοριοποιούνται περαιτέρω στο Παράρτημα Β - Κατηγορίες Πράσινων Επενδύσεων του Προγράμματος ΚΟΔ.



**Building a better
working world**

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

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

Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σχετικά με την «Έκθεση για την ολοκλήρωση της Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 20.07.2021 μέχρι την 31.12.2023»

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

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

Ο σκοπός της έκθεσής μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσει την Διοίκηση της εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (εφεξής η «Εταιρεία») στην εκπλήρωση των υποχρεώσεων της που απορρέουν τις διατάξεις των παραγράφων 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής «Χ.Α.») κατ' εφαρμογή της Απόφασης 25/17.07.2008 της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α. όπως αυτή τροποποιήθηκε την 06.12.2017 και ισχύει, καθώς επίσης και την υπ' αριθμόν 8/754/14.04.2016 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (εφεξής το «Κανονιστικό Πλαίσιο»), αναφορικά με την κατάρτιση της «Έκθεσης για την ολοκλήρωση της Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 20.07.2021 μέχρι την 31.12.2023» (το «Υποκείμενο Θέμα» και εφεξής η «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων») για την περίοδο από 01.07.2023 μέχρι την 31.12.2023 και ενδέχεται να μην είναι κατάλληλες για άλλο σκοπό.

Ως εκ τούτου η Έκθεση αυτή δεν είναι κατάλληλη για άλλο σκοπό και προορίζεται αποκλειστικά για τη Διοίκηση της Εταιρείας, η οποία είναι και ο μοναδικός σκοπούμενος χρήστης της παρούσας έκθεσης και συνεπώς αυτή δεν πρέπει να χρησιμοποιείται ή να διανέμεται σε κανένα άλλο μέρος.

Η παρούσα έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών (η «Έκθεση») προορίζεται αποκλειστικά για την ενημέρωση και τη χρήση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας, που απορρέουν από το Κανονιστικό Πλαίσιο και δεν προορίζεται και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται από κανέναν άλλο. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό, αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στην χρηματοοικονομική πληροφόρηση που θα συντάξει η Εταιρεία για την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023 για την οποία θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου. Στο μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, δεν αναλαμβάνουμε ευθύνη έναντι οποιουδήποτε άλλου εκτός από την Εταιρεία για την παρούσα έκθεση ή τα συμπεράσματα που έχουμε διαμορφώσει.

Ευθύνες της Διοίκησης

Η Διοίκηση έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης.

Η Διοίκηση είναι υπεύθυνη για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου εκτελούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες. Η επάρκεια αυτών των διαδικασιών αποτελεί αποκλειστική ευθύνη της Διοίκησης.



**Building a better
working world**

Ευθύνες του Ελεγκτή

Πραγματοποιήσαμε την ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο), Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών. Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει την εκτέλεση των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με το Αναθέτον Μέρος και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που εκτελέστηκαν. Δεν προβαίνουμε σε καμία δήλωση σχετικά με την καταλληλότητα ή την επάρκεια των προσυμφωνημένων διαδικασιών που περιγράφονται παρακάτω, είτε για τον σκοπό για τον οποίο ζητήθηκε η παρούσα έκθεση, είτε για οποιονδήποτε άλλο σκοπό.

Η παρούσα ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε πραγματοποιήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδέχεται να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

Η ανεξαρτησία μας και η διαχείριση ποιότητας

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

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

Διαδικασίες και ευρήματα

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με την Διοίκηση της Εταιρείας, επί του Υποκείμενου Θέματος:

| | Διαδικασίες | Ευρήματα |
|----------|---|--|
| 1 | Σύγκριση, για σκοπούς πληρότητας, των πληροφοριών που περιέχονται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, σύμφωνα με όσα ορίζονται από τις διατάξεις των παραγράφων 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/754/14.04.2016 και από την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως τροποποιήθηκε στις 06.12.2017. | Συγκρίναμε, για σκοπούς πληρότητας, τις πληροφορίες που περιέχονται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται από τις διατάξεις των παραγράφων 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/754/14.04.2016 και από την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως τροποποιήθηκε στις 06.12.2017, χωρίς να σημειωθούν εξαιρέσεις. |
| 2 | Σύγκριση της συνέπειας του περιεχομένου της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 09.07.2021. | Επιβεβαιώσαμε ότι το περιεχόμενο της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων είναι σύμφωνο με τα αναφερόμενα στοιχεία στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 09.07.2021. |
| 3 | Σύγκριση του ποσού της έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου που αναφέρεται στην | Συμφωνήσαμε το ποσό της έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου που αναφέρεται στην |



Building a better
working world

| | | |
|---|---|---|
| | Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από την 2 ^α Ιουλίου 2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο, και (γ) το ποσό που έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 5013-065603-503 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Πειραιώς. | Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από την 2 ^α Ιουλίου 2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο, και (γ) το ποσό που έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 5013-065603-503 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Πειραιώς. |
| 4 | Συμφωνία της διάθεσης των αντληθέντων ποσών που αναφέρονται στην στήλη «Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν 01.07.2023 - 31.12.2023» της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα πρακτικά και τις αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές. | Τα αντληθέντα ποσά που αναφέρονται στην στήλη «Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν 01.07.2023 - 31.12.2023» της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, συμφωνούν με τα πρακτικά και τις αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές. |

Αθήνα, 23 Απριλίου 2024

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

Επωνυμία: ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
Διακριτικός Τίτλος: ERNST & YOUNG
Νομική Μορφή: Ανώνυμη Εταιρεία
Έδρα: Χειμάρρας 8B, Μαρούσι 15125
Αριθμός ΓΕΜΗ: 000710901000