



**TRASTOR
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

χρήσεως

από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2021

(Ν. 3556/2007, άρθρο 4)

ΜΑΡΤΙΟΣ 2022

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. την 31η Μαρτίου 2022 και έχουν αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας www.trastor.gr

Πίνακας Περιεχομένων

	Σελίδα
ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	5
ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ	18
ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ	19
ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	40
ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	46
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	47
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	48
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	49
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	50
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	51
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	52
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	52
2 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	52
2.1 Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	52
2.2 Ενοποίηση	52
2.3 Συγχώνευση επιχειρήσεων δι' απορροφήσεως	53
2.4 Επιπτώσεις Covid-19 & Γεωπολιτικών εξελίξεων - Συνέχιση δραστηριότητας	53
2.5 Μισθώσεις ΔΠΧΑ 16	53
2.6 Πληροφόρηση κατά τομέα	54
2.7 Νόμισμα σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων	54
2.8 Ενσώματα πάγια	54
2.9 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	54
2.10 Επενδύσεις σε ακίνητα	54
2.11 Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	55
2.12 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	55
2.13 Αποαγνώριση χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων	55
2.14 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	55
2.15 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	56
2.16 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	56
2.17 Μετοχικό Κεφάλαιο	56
2.18 Προγράμματα παροχών προσωπικού	56
2.19 Προβλέψεις	57
2.20 Δανειακές υποχρεώσεις	57
2.21 Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	57
2.22 Φορολογία	57
2.23 Αναγνώριση εσόδων	57
2.24 Έσοδα και Έξοδα από τόκους	57
2.25 Διανομή μερισμάτων	58
2.26 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες	58
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ, ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ	60
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	60
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	61

4	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	61
4.1	Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι	61
4.2	Λειτουργικός κίνδυνος	64
4.3	Κεφαλαιουχικός κίνδυνος	64
4.4	Covid-19 - Κρίση Ουκρανίας	64
4.5	Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού	65
5	ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	65
6	ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	68
7	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ	68
8	Άλλα Περιουσιακά Στοιχεία	69
9	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	69
10	ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	73
11	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	74
12	ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	74
13	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	75
14	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	75
15	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	75
16	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	76
17	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ	77
18	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΙΟΔΟΤΗΣΗ	77
19	ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	79
20	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ	81
21	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	81
22	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	82
23	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	82
24	ΦΟΡΟΙ	82
25	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	83
26	ΕΣΟΔΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ	83
27	ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	84
28	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	84
29	ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	84
30	Άλλα ΕΣΟΔΑ	85
31	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ	85
32	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	85
33	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	85
34	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	85
35	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	86
36	ΑΜΟΙΒΕΣ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ	86
37	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	86

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ (σύμφωνα με το άρθρο 4 παράγρ. 2 του Ν. 3556/2007)

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

α) Οι Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως 2021 (από 01.01 έως 31.12.2021), οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών, για τη χρήση αυτή, της «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» («η Εταιρεία») και των θυγατρικών της («ο Όμιλος»), εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 παράγρ. 3 - 5 του Ν. 3556/2007.

β) Η ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει του άρθρου 4 παράγρ. 6 - 8 του Ν. 3556/2007.

Αθήνα, 31 Μαρτίου 2022

Οι δηλούντες

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. 700587

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

ΣΟΥΖΑΝΑ ΠΟΓΙΑΤΖΗ
Α.Δ.Τ. 773997

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»
ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 01.01 - 31.12.2021**

Προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παραθέτουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της Εταιρείας «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και των θυγατρικών της (εφεξής η «Εταιρεία» και ο «Όμιλος» αντίστοιχα), η οποία αναφέρεται στην οικονομική χρήση 2021 (περίοδος από 1.1 έως 31.12.2021). Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, την παράγραφο 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και την απόφαση 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση που αφορά τη χρήση 2021.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 31.12.2021, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου, περιλαμβανομένων των ακινήτων διαθεσίμων προς πώληση, περιελάμβανε 59 ακίνητα, έναντι 65 ακινήτων της 31.12.2020, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 220,16 χιλ. τ.μ. (31.12.2020: 209,57 χιλ. τ.μ.) με εύλογη αξία € 324.930 χιλ. (31.12.2020: € 301.563 χιλ.) όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών "CBRE Αξίες Α.Ε." και "Π. ΔΑΝΟΣ & Συνεργάτες Α.Ε.". Στην παρούσα χρήση ο Όμιλος προέβη στην αγορά 4 νέων ακινήτων, συνολικής αξίας κτήσης € 13.222 χιλ. και στην πώληση 10 ακινήτων (7 πρατηρίων υγρών καυσίμων και 3 καταστημάτων και γραφειακών χώρων).

Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες στις 31.12.2021 προέκυψαν κέρδη ύψους € 16.935 χιλ., έναντι € 1.053 χιλ. την 31.12.2020.

Επενδύσεις σε συμμετοχές Εταιρείας

Η Εταιρεία την 01 Ιουλίου 2021 προέβη στην απόκτηση του 100% των μεριδίων εταιρείας περιορισμένης ευθύνης (θυγατρικής) με ιδιόκτητο ακίνητο, συνολικής εύλογης αξίας την 31.12.2021 ύψους € 2.978 χιλ., στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της. Το τίμημα για την απόκτηση των μεριδίων της θυγατρικής εταιρείας, το οποίο αφορά αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και αναληφθείσες υποχρεώσεις, ανήλθε σε € 2.326 χιλ..

Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολόγησε την επένδυση στην ανωτέρω θυγατρική εταιρεία ως απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν επιχείρηση και δεν εμπίπτουν στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία. Σε περιπτώσεις όπως αυτή, ο αποκτών διαπιστώνει και αναγνωρίζει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις. Επομένως, η απόκτηση αυτή είναι εκτός πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων».

Αναλυτικότερα, για τα αποκτηθέντα, κατά την 01.07.2021, μερίδια παρατίθενται τα κάτωθι στοιχεία:

	Αποκτηθέντα εταιρικά μερίδια	Αξία εταιρικών μεριδίων	Τίμημα απόκτησης μεριδίων (σε χιλ.)
Θυγατρικές εταιρείες			
Σύζευξίς Μ.Ε.Π.Ε.	23.000	30	2.326
Σύνολο			2.326

Την 06.09.2021 η Σύζευξίς Μ.Ε.Π.Ε. προέβη σε Αύξηση του εταιρικού της κεφαλαίου κατά € 450.000, η οποία καλύφθηκε στο σύνολό της από την Εταιρεία (μοναδική εταίρο της) με καταβολή μετρητών και έκδοση 15.000 νέων μεριδίων, αξίας του κάθε εταιρικού μεριδίου € 30.

Διαθέσιμα - Δανειακές υποχρεώσεις

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 31.12.2021, συμπεριλαμβανομένων και των δεσμευμένων καταθέσεων, ανήλθαν σε € 23.897 χιλ., έναντι € 17.565 χιλ. της 31.12.2020.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου την 31.12.2021, προ εξόδων εκδόσεως δανείων και υποχρεώσεων μισθώσεων ενσώματων και επενδυτικών ακινήτων, ανήλθαν σε € 150.606 χιλ., έναντι € 139.024 χιλ. της 31.12.2020.

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

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα κατά το 2021 ανήλθαν σε € 18.138 χιλ., έναντι € 13.078 χιλ. της προηγούμενης χρήσης.

Οι επιπτώσεις των μέτρων που έλαβε η ελληνική κυβέρνηση για την αντιμετώπιση των συνεπειών του κορωνοϊού στη Ελλάδα, είχαν σαν αποτέλεσμα τη μείωση των εσόδων από μισθώματα ακινήτων του Ομίλου, κατά το ποσό των € 1.499 χιλ., το οποίο αντιστοιχεί στο 7,6% των ετήσιων, συμβασιολογημένων εσόδων από μισθώματα.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 29.297 χιλ., έναντι κερδών € 8.586 χιλ. της προηγούμενης χρήσης.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 83 χιλ., έναντι € 66 χιλ. της προηγούμενης χρήσης.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 6.024 χιλ., έναντι € 5.271 χιλ. της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στα έξοδα αποπληρωμής δανείων και στα έξοδα έκδοσης των νέων δανείων.

Φόρος

Ο φόρος επί των επενδύσεων και διαθεσίμων του Ομίλου την 31.12.2021 ανήλθε σε € 339 χιλ., έναντι € 292 χιλ. της προηγούμενης χρήσης.

Αποτελέσματα μετά από φόρους

Τα αποτελέσματα του Ομίλου μετά από φόρους ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 23.017 χιλ., έναντι κερδών € 3.088 χιλ. της προηγούμενης χρήσης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται να εισηγηθεί προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας τη διανομή κερδών της χρήσης του 2021 με τη μορφή μερισματος € 0,02 ανά μετοχή, ήτοι συνολικού ποσού € 3.014.551,40.

Βασικοί δείκτες (ποσά σε χιλ. €)

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
I. Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)				
Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)	27.663	23.752	32.530	22.657
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)	5.347	7.012	5.426	6.771
Δείκτης (α/β)	5,2	3,4	6,0	3,3
II. Δείκτες Μόχλευσης				
Δείκτης Μόχλευσης (1)				
Δανειακές υποχρεώσεις (α)	168.017	156.860	168.017	156.860
Σύνολο Ενεργητικού (β)	355.090	321.735	351.828	320.485
Δείκτης (α/β)	47,3%	48,8%	47,8%	48,9%
Δείκτης Μόχλευσης (2)				
Δανειακές υποχρεώσεις	168.017	156.860	168.017	156.860
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(23.897)	(17.565)	(23.350)	(16.989)
Καθαρές Δανειακές υποχρεώσεις (α)	144.119	139.296	144.667	139.871
Σύνολο Ενεργητικού	355.090	321.735	351.828	320.485
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(23.897)	(17.565)	(23.350)	(16.989)
Σύνολο (β)	331.194	304.169	328.478	303.495
Δείκτης (α/β)	43,5%	45,8%	44,0%	46,1%
III. LTV				
LTV (1)				
Δανειακές υποχρεώσεις (α)	168.017	156.860	168.017	156.860
Επενδύσεις (β)	324.930	301.563	304.529	286.212
Δείκτης (α/β)	51,7%	52,0%	55,2%	54,8%
LTV (2)				
Δανειακές υποχρεώσεις	168.017	156.860	168.017	156.860
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(23.897)	(17.565)	(23.350)	(16.989)
Καθαρές Δανειακές υποχρεώσεις (α)	144.120	139.296	144.667	139.871
Επενδύσεις (β)	324.930	301.563	304.529	286.212
Δείκτης (α/β)	44,4%	46,2%	47,5%	48,9%

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

- Ο όρος "κυκλοφορούν ενεργητικό", αφορά το κυκλοφορούν ενεργητικό πλέον τα ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση.
- Ο όρος "δανειακές υποχρεώσεις", αφορά τις δανειακές υποχρεώσεις προ εξόδων εκδόσεως δανείων (σημείωση 19), και τις υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων και επενδυτικών ακινήτων (σημείωση 20, 21).
- Ο όρος "επενδύσεις", αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα και τα ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση.

IV. Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations - F.F.O.)

Τα κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.), έχουν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Κέρδη μετά φόρων	23.017	3.088	20.722	1.787
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(16.935)	(1.053)	(15.479)	(427)
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(794)	(460)	(794)	(460)
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	220	197	220	197
Πλέον: Ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	63	103	52	103
Μείον: Μη επαναλαμβανόμενα έσοδα ⁽¹⁾	(19)	(440)	0	(440)
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα	5.940	5.205	5.771	4.997
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.)	11.493	6.640	10.493	5.757

V. EBITDA - Προσαρμοσμένα EBITDA

Τα προσαρμοσμένα EBITDA προσδιορίστηκαν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Κέρδη προ φόρων	23.356	3.381	21.039	2.073
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	220	197	220	197
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα	5.940	5.205	5.771	4.997
Κέρδη πρό φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)	29.517	8.783	27.030	7.267
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(16.935)	(1.053)	(15.479)	(427)
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(794)	(460)	(794)	(460)
Πλέον: Ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	63	103	52	103
Μείον: Μη επαναλαμβανόμενα έσοδα ⁽¹⁾	(19)	(440)	0	(440)
Προσαρμοσμένα EBITDA	11.833	6.933	10.811	6.043

⁽¹⁾ Τα μη επαναλαμβανόμενα έσοδα αφορούν χορηγηθείσα από το Ελληνικό Δημόσιο επιστρεπτέα προκαταβολή λόγω Covid-19, ποσού € 19 χιλ. που εισέπραξε η θυγατρική εταιρεία Δωρίδα Κτηματική Α.Ε.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
VI. Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €)				
Χρηματιστηριακή αξία μετοχής:		Μη εφαρμόσιμο	0,90	0,88
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V./μετοχή):				
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (α)	181.073.307	159.144.934	177.864.372	158.230.990
Αριθμός μετοχών (β)	150.727.570	150.654.279	150.727.570	150.654.279
N.A.V./μετοχή (α/β)	1,201	1,056	1,180	1,050

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2021 και 31.12.2020 δε διέθετε υποκαταστήματα.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει ίδιες μετοχές.

Έρευνα και ανάπτυξη

Πέραν της δραστηριότητας στην αγορά των ακινήτων, η Εταιρεία δεν αναπτύσσει δραστηριότητες έρευνας και ανάπτυξης.

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾

Μετά το αρχικό σοκ της πανδημίας και των έκτακτων κυβερνητικών μέτρων που ελήφθησαν, η ελληνική οικονομία ανακάμπτει δυναμικά μετά την άρση των περιορισμών και την επανεκκίνηση της οικονομικής δραστηριότητας, υποβοηθούμενη από τα μέτρα δημοσιονομικής και νομισματικής πολιτικής. Το 2021 ο δείκτης οικονομικού κλίματος αυξήθηκε στις 105,4 μονάδες και ουσιαστικά επανήλθε στα επίπεδα του 2019.

Σύμφωνα με πρώτη εκτίμηση της ΕΛΣΤΑΤ, η οικονομική δραστηριότητα ανέκαμψε με ρυθμό 8,3% κατά το 2021, μετά τη σημαντική ύφεση του 2020, κυρίως λόγω της ενίσχυσης της ιδιωτικής κατανάλωσης (+8,8%), της αύξησης των εξαγωγών (+24,1%), της αύξησης των άμεσων ξένων επενδύσεων από τις επιχειρήσεις (+74,3%) και της παρατεταμένης τουριστικής περιόδου.

Σημαντική συνιστώσα στη συνέχιση της τάσης μεγέθυνσης της οικονομίας και το 2022, αναμένεται να αποτελέσει η συνεισφορά του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, το οποίο εκτιμάται ότι στα επόμενα χρόνια (μέχρι το 2026) θα συνεισφέρει περισσότερα από € 30,0 δισ. συνολικά, μέσω επιχορηγήσεων και δανείων με ευνοϊκούς όρους, ενισχύοντας έτσι τις ελληνικές τράπεζες και ευρύτερα την ελληνική οικονομία και την ανταγωνιστικότητά της, καθώς το μεγαλύτερο ποσοστό των κονδυλίων αναμένεται να απορροφηθεί σε τομείς πράσινων επενδύσεων, ψηφιακής μετάβασης και κοινωνικής συνοχής.

Την 19.01.2022 η ελληνική κυβέρνηση προχώρησε στην πρώτη έκδοση ομολόγου για το τρέχον έτος. Με την έκδοση 10 ετους ομολόγου άντλησε € 3,0 δισ με κουπόνι 1,75% και απόδοση 1,836% ενώ η έκδοση υπερκαλύφθηκε κατά 5 φορές. Την 14.01.2022, η Fitch διατήρησε αμετάβλητη την πιστοληπτική αξιολόγηση της χώρας σε «BB» αναβαθμίζοντας το outlook σε θετικό.

Ο σημαντικά αυξανόμενος πληθωρισμός (5,1% σε ετήσια βάση για το 2021) αλλά και η αβεβαιότητα από την εξέλιξη και τις επιπτώσεις της πανδημίας θα συνεχίσουν να αποτελούν τους κύριους παράγοντες των προσδοκιών για την οικονομική ανάπτυξη στους επόμενους μήνες.

Οι πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ουκρανία αναμένεται να παρατείνουν τις πληθωριστικές πιέσεις μέσω της εντονότερης και μεγαλύτερης διάρκειας ανόδου των τιμών ενέργειας και πρώτων υλών, ενώ σε συνδυασμό με τυχόν περαιτέρω διαταραχές στην εφοδιαστική αλυσίδα ενδέχεται να οδηγήσουν βραχυπρόθεσμα σε αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής, γεγονός που αναμένεται να επηρεάσει την κατανάλωση, τις επενδύσεις, την πιστωτική επέκταση και ως αποτέλεσμα την ευρύτερη οικονομική δραστηριότητα.

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η οικονομική δραστηριότητα δείχνει ότι επανέρχεται σταθερά στα προ πανδημίας επίπεδα. Οι δυνητικοί επενδυτές, παρέκαμψαν τη πτώση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών και της κερδοφορίας των επιχειρήσεων του 2020 και του 2021 και συνέχισαν να αποτιμούν θετικά την αγορά ακινήτων ως συνάρτηση των μακροχρόνιων προοπτικών της ελληνικής οικονομίας.

Ως εκ τούτου, οι τιμές στην αγορά ακινήτων συνέχισαν να κινούνται ανόδικα και το 2021 παρά την οικονομική ύφεση, υποστηριζόμενες και από φορολογικά κίνητρα. Επιπρόσθετα, το χαμηλό σημείο εκκίνησης των τιμών έχει ως αποτέλεσμα οι τιμές των ακινήτων να δύνανται να συνεχίσουν να αυξάνονται σε μακροπρόθεσμο επίπεδο.

Η επίδραση της πανδημίας και των αντίστοιχων μέτρων καθώς και τα περιθώρια αντίδρασης κατά την έξοδο από αυτή διαφοροποιούνται ανά κλάδο εμπορικών ακινήτων:

- Τα εμπορικά καταστήματα (κλάδος που δέχτηκε το μεγαλύτερο πλήγμα) που βρίσκονται σε κύριους άξονες εμπορικής δραστηριότητας τείνουν να επανέρχονται στα προ πανδημίας επίπεδα στο σκέλος των μισθωμάτων και τιμών πώλησης. Ωστόσο, τα καταστήματα που βρίσκονται σε δευτερεύουσες εμπορικές αρτηρίες ή έχουν καθαρά τοπικό προσανατολισμό συνεχίζουν να δέχονται πιέσεις σε επίπεδο μισθωμάτων. Καταστήματα ειδών πρώτης ανάγκης (υπεραγορές, καταστήματα τροφίμων, φαρμακεία) δεν επηρεάστηκαν από τα κυβερνητικά μέτρα ενώ το λιανικό εμπόριο βρίσκεται πλέον σε φάση ριζικής αναδιάρθρωσης εξαιτίας της ταχείας ανάπτυξης του ηλεκτρονικού εμπορίου.
- Οι γραφειακοί χώροι υψηλών προδιαγραφών εξαιτίας της περιορισμένης προσφοράς και της μεγάλης ζήτησης, συνέχισαν να εμφανίζουν αύξηση στα ζητούμενα μισθώματα. Κυρίαρχη τάση αποτελεί πλέον η ανάπτυξη νέων σύγχρονων χώρων που πληρούν τα κριτήρια των νέων περιβαλλοντικών προδιαγραφών κατασκευής, οι οποίοι διατίθενται σε αυξημένα μισθώματα. Στον αντίποδα, παλαιοί, χαμηλών προδιαγραφών χώροι επηρεάστηκαν περισσότερο από την εισαγωγή μεθόδων τηλεργασίας με άμεση συνέπεια την απαραίτητη αναβάθμιση και ανακατασκευή τους προς διατήρηση των επιπέδων των μισθωμάτων τους.
- Η κομβική θέση του κλάδου της εφοδιαστικής αλυσίδας έγινε αισθητή κατά τη διάρκεια της πανδημίας με συνέπεια τα ακίνητα αποθηκών και logistics να αναδειχθούν σε μεγάλο κερδοσώμενο της αγοράς κατά το περασμένο έτος. Οι τάσεις πτώσης των αποδόσεων και οι ρυθμοί αύξησης των μισθωμάτων αναμένονται να είναι οι ισχυρότεροι στη κτηματαγορά για το τρέχον έτος, εξαιτίας της σημαντικής ανισορροπίας μεταξύ προσφοράς και ζήτησης λόγω της αυξημένης αποθεματοποίησης από τους περισσότερους κλάδους της οικονομίας.
- Σημαντική κινητικότητα παρατηρείται και στην αγορά κατοικίας τόσο από θεσμικούς επενδυτές όσο και από εταιρείες ανάπτυξης. Το απόθεμα νέων κατοικιών κρίνεται σημαντικά χαμηλό και οι σύγχρονες ανάγκες στέγασης πλέον είναι διαφορετικές. Ως εκ τούτου, δημιουργείται μια νέα αγορά για ανάπτυξη οργανωμένων συγκροτημάτων με εξυπηρετούμενα διαμερίσματα (serviced apartments), με προοπτικές αξιολογών αποδόσεων έναντι των παραδοσιακών άμεσων επενδύσεων σε κατοικίες παλαιών προδιαγραφών.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΓΙΑ ΤΟ 2022

Τα καθαρά κέρδη του Ομίλου για τη χρήση 2021 ανήλθαν σε € 23,0 εκατ. συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ύψους € 16,9 εκατ..

Ο Όμιλος απέκτησε συνολικά τρία (3) ακίνητα συνολικού κόστους € 10,8 εκατ., ενώ αγόρασε και το υπόλοιπο 20%, που δεν κατείχε, του ακινήτου επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 49, Μαρούσι έναντι € 2,4 εκατ..

Επιπλέον, προχώρησε στην πώληση 10 ακινήτων συνολικού κόστους κτήσης € 10,5 εκατ..

Η συνολική αξία του επενδυτικού της χαρτοφυλακίου κατά την 31.12.2021 ανήλθε σε € 324,9 εκατ. και τα έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων σε € 18,1 εκατ..

Σημειώνεται ότι την 17.02.2022, η Εταιρεία ολοκλήρωσε τη διαδικασία απόκτησης ακινήτου στον Παράδεισο Αμαρουσίου σε συνέχεια ανακήρυξής της ως πλειοδότης την 13.01.2022. Το εν λόγω ακίνητο αναμένεται να ενοποιηθεί με όμορη ιδιοκτησία της Εταιρείας με σκοπό την ανάπτυξη νέου ενιαίου κτηρίου γραφείων με πιστοποίηση LEED.

Σύμφωνα με τις τάσεις της αγοράς και της έντονης ζήτησης για ακίνητα βιώσιμης ανάπτυξης και εφαρμογής κριτηρίων ESG, η Εταιρεία θα εισέλθει εντός της χρήσης ενεργά στην κατασκευή τέτοιων ακινήτων (κτήρια γραφείων/αποθηκών) είτε αυτόνομα είτε σε συνεργασία με καταξιωμένους συνεργάτες/developers.

Τέλος, η Εταιρεία θα συνεχίσει την επενδυτική της δραστηριότητα σε ακίνητα αποθηκών και γραφείων υψηλής προβολής και σύγχρονων προδιαγραφών, ενώ παράλληλα θα εντατικοποιήσει τη βελτιστοποίηση του χαρτοφυλακίου της μέσω της δυναμικής διαχείρισης των υφιστάμενων ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων επιλεκτικών πωλήσεων επιτυγχάνοντας σημαντικές υπερβάσεις για τους μετόχους της.

(1) Δελτίο Οικονομικών Εξελίξεων - Ιανουάριος 2022 | Τράπεζα Πειραιώς (piraeusholdings.gr)

(2) Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής (bankofgreece.gr)

(3) ecfm_forecast_winter_2022_el_en.pdf (europa.eu)

(4) <https://www.statistics.gr/documents/20181/220e0ea9-171c-f06c-f0b9-2e9265d2c452>

ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΠΑΝΔΗΜΙΑΣ COVID-19 & ΚΑΙ ΓΕΩΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ - ΣΥΝΕΧΙΣΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΟΜΙΛΟΥ

Η εξέλιξη της πανδημίας του κορωνοϊού Covid-19, συνέχισε να επηρεάζει την οικονομική δραστηριότητα του Ομίλου και κατά το 2021, όπως έκανε και από τις αρχές του 2020, κυρίως λόγω της υποχρεωτικής μείωσης των μισθωμάτων των ακινήτων.

Στο πλαίσιο των μέτρων για την αντιμετώπιση των κρουσμάτων της πανδημίας στη χώρα μας, η ελληνική κυβέρνηση συνέχισε να λαμβάνει μέτρα περιορισμού της οικονομικής δραστηριότητας. Κυρίως το πρώτο εξάμηνο του 2021, η κυβέρνηση, βασιζόμενη στην αρχική Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου Α.68 της 20ης Μαρτίου 2020, εφάρμοσε την υποχρεωτική έκπτωση επί του μηνιαίου μισθώματος, κατά 40% για τις πληττόμενες επιχειρήσεις, ενώ για τις επιχειρήσεις που παρέμειναν κλειστές με κρατική εντολή, για πρώτη φορά εφαρμόστηκε υποχρεωτική μείωση σε ποσοστό 100% επί του μηνιαίου μισθώματος.

Σε μία προσπάθεια περιορισμού των απωλειών εσόδων των νομικών προσώπων, λόγω της υποχρεωτικής μείωσης κατά 100% επί του μηνιαίου μισθώματος των επιχειρήσεων που παρέμειναν κλειστές με κρατική εντολή, η ελληνική κυβέρνηση αποφάσισε το ελληνικό δημόσιο να αποζημιώσει τα νομικά πρόσωπα τα οποία κατά τους μήνες Ιανουάριο-Ιούλιο 2021 δεν εισέπραξαν το 100% των μισθωμάτων. Η αποζημίωση αφορούσε ποσό ίσο με το 60% των απωλεσθέντων μισθωμάτων για κάθε μήνα της εν λόγω περιόδου. Το ποσό αυτό της αποζημίωσης ανήλθε σε € 776 χιλ. για τον Όμιλο και επομένως η τελική απώλεια των εσόδων από μισθώματα του Ομίλου, συνυπολογίζοντας και την αποζημίωση του ελληνικού δημοσίου, ανήλθε σε € 1.499 χιλ..

Οι κύριες προτεραιότητες του Ομίλου συνέχισαν να είναι και κατά τη διάρκεια του 2021, η ασφάλεια του προσωπικού και η διασφάλιση της επαρκούς ρευστότητας, με σκοπό όχι μόνο να ξεπεραστούν οι όποιες επιπτώσεις της πανδημίας στα έσοδα, αλλά να είναι και κατάλληλα προετοιμασμένοι για την εφαρμογή του πλάνου ανάπτυξής του στο άμεσα επόμενο διάστημα.

Με αυτά τα δεδομένα, ο Όμιλος συνέχισε κατά τη διάρκεια του έτους, την εφαρμογή συγκεκριμένων δράσεων αντιμετώπισης των συνεπειών της πανδημίας με πρωταρχικό στόχο τη διασφάλιση της υγείας και της ασφάλειας των εργαζομένων του.

Οι δράσεις αυτές περιλάμβαναν μεταξύ άλλων:

- Διατήρηση της επιτυχούς εφαρμογής του μοντέλου εργασίας εξ αποστάσεως (τηλεργασία) για το σύνολο σχεδόν του προσωπικού.
- Συνεχή αξιοποίηση εφαρμογών ψηφιακής τεχνολογίας για την εξασφάλιση της αποτελεσματικής λειτουργίας του.
- Τακτική ενημέρωση του συνόλου των εργαζομένων και διενέργεια συχνών διαγνωστικών test Covid-19.
- Τακτικές απολυμάνσεις στους γραφειακούς χώρους και διάθεση κατάλληλων μέσων ατομικής προστασίας (ΜΑΠ) πρόληψης.

Οι συνεχιζόμενες επιπτώσεις της πανδημίας του Covid-19 τόσο στην παγκόσμια όσο και στην εγχώρια οικονομία, λόγω της αβεβαιότητας στην εξέλιξη της, δεν είναι εύκολο ακόμα να προβλεφθούν. Τα επιτεύγματα της ιατρικής επιστήμης για την καταπολέμηση της πανδημίας, όπως εμβολιασμοί και φάρμακα που εγκρίθηκαν πρόσφατα για την θεραπεία κατά του Covid-19, μείωσαν τη σοβαρότητα των μολύνσεων και αναμένονται να μειώσουν την επίπτωση του Covid-19 εντός του 2022 και άρα και τις επιπτώσεις στις οικονομίες των χωρών.

Λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική θέση του Ομίλου, τη σύνθεση και διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του, τον μακροπρόθεσμο επενδυτικό ορίζοντα που εφαρμόζει, σε συνδυασμό με την εξασφάλιση των απαραίτητων χρηματοδοτικών κεφαλαίων για την υλοποίηση της επενδυτικής του στρατηγικής σε μεσοπρόθεσμο επίπεδο, συμπεραίνεται ότι ο Όμιλος διαθέτει τους απαραίτητους πόρους λειτουργίας και υλοποίησης της μεσοπρόθεσμης στρατηγικής του. Κατ' αυτόν τον τρόπο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας του Ομίλου.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

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

Ο Όμιλος αναγνωρίζει και κατηγοριοποιεί όλους τους κινδύνους του, τους οποίους παρακολουθεί και αξιολογεί συστηματικά, τόσο ποσοτικά όσο και ποιοτικά μέσω της λειτουργίας Διαχείρισης Κινδύνων.

1. Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι ταξινομούνται στις ακόλουθες βασικές κατηγορίες:

Κίνδυνος αγοράς

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

i. Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

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

ii. Κίνδυνος τιμών ακινήτων και μισθωμάτων

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

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

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

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

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

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

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

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

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

iii. Κίνδυνος επιτοκίου

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

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και οι οποίες επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση καθώς και τις ταμειακές του ροές, λόγω των ένοκων στοιχείων του Ενεργητικού του, που αφορούν κυρίως διαθέσιμα και ισοδύναμα διαθέσιμων, καθώς επίσης και των δανειακών του υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στο Παθητικό του.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα μεταβολή μίας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές.

Εάν το επιτόκιο δανεισμού Euribor, που αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο την 31.12.2021 ήταν αρνητικό 0,57%, αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση - € 718 χιλ., ενώ αν μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης δεν θα υπάρχει επίδραση.

• Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

i. Κίνδυνος αντισυμβαλλομένου

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

Στην προκειμένη περίπτωση ο Όμιλος υπόκειται στον κίνδυνο της συνεργασίας με τυχόν αφερέγγυους μισθωτές, με συνέπεια τη δημιουργία επισφαλών/αβέβαιης είσπραξης απαιτήσεων.

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

Από την άλλη, ο Όμιλος φροντίζει, κατά τη σύνταξη των μισθωτηρίων συμβολαίων, να διασφαλίζει τα συμφέροντά του τόσο από νομικής όσο και από οικονομικής πλευράς. Η λήψη από τον μισθωτή εγγυήσεων (χρηματικών ή/και εγγυητικών επιστολών) διασφαλίζει σε ικανοποιητικό βαθμό το καλώς έχειν της μίσθωσης.

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

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

ii. Κίνδυνος συγκέντρωσης

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

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

Το 2021 το ποσοστό της Τράπεζας Πειραιώς επί των ετησιοποιημένων μισθωμάτων του Ομίλου ανήλθε σε 22%, έναντι 29% του 2020.

• Πληθωριστικός Κίνδυνος

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

• Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση του Ομίλου σε συνεχόμενη βάση.

2. Λειτουργικός κίνδυνος

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

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

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

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

3. Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

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

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

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

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

4. Covid-19 - Κρίση Ουκρανίας

Στις 11 Μαρτίου 2020, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας ανακήρυξε τον Covid-19 ως πανδημία, δεδομένης της ταχείας εξάπλωσής του σε παγκόσμιο επίπεδο. Οι αρμόδιες αρχές έκτακτε, με σκοπό τον περιορισμό της εξάπλωσης, έλαβαν ένα σημαντικό αριθμό αυστηρών μέτρων τα οποία διατηρήθηκαν και εντός του 2021, με σημαντικά αρνητικές συνέπειες στην παγκόσμια οικονομία. Μεταξύ άλλων, τα μέτρα αυτά προέβλεπαν τον περιορισμό της κυκλοφορίας, της λειτουργίας εμπορικών καταστημάτων, ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων και δημόσιων υπηρεσιών καθώς και την εφαρμογή καθεστώτος υποχρεωτικής τηλεργασίας.

Η ελληνική οικονομία, το 2021, παρόλο που συνέχισε να επηρεάζεται από τις εξελίξεις του Covid-19, ανέκαμψε λόγω της αυξημένης εγχώριας ζήτησης και της καλής τουριστικής περιόδου. Η ανάκαμψη βοηθήθηκε από την σταδιακή άρση των αυστηρών μέτρων που είχαν επιβληθεί και την εξέλιξη των προγραμμάτων εμβολιασμού, που έχουν ήδη βοηθήσει στην μειωμένη επίπτωση των νέων παραλλαγών του ιού.

Ωστόσο η εξέλιξη των σχετικών μεταλλάξεων του Covid-19 μεταθέτει την εκτίμηση για την εξάλειψη της πανδημίας και των αντίστοιχων επιπτώσεων αυτής στην παγκόσμια οικονομία στο 2022. Εν κατακλείδι οι εν λόγω επιπτώσεις στα αποτελέσματα και τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου δεν είναι εύκολο να προβλεφθούν.

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

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

Ο Όμιλος, όπως είναι γνωστό, δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και όλες του οι επενδύσεις βρίσκονται στην Ελλάδα και μάλιστα σε τομείς οι οποίοι δεν αναμένεται να πληγούν από τα ανωτέρω γεγονότα. Επίσης ο Όμιλος έχει περιορισμένη έκθεση σε έργα ανάπτυξης ακινήτων σε σχέση με το σύνολο του επενδυτικού χαρτοφυλακίου.

Βάσει των ανωτέρω, εκτιμάται ότι δεν επηρεάζεται ουσιαστικά η επιχειρηματική δραστηριότητα του Ομίλου από τα γεγονότα της Ουκρανίας.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η προώθηση των ίσων ευκαιριών και η προστασία της διαφορετικότητας αποτελούν βασικές αρχές του Ομίλου. Η Διοίκηση του Ομίλου δεν κάνει διακρίσεις στην πρόσληψη/επιλογή, στις αποδοχές, στην εκπαίδευση, στην ανάθεση εργασιακών καθηκόντων ή σε οποιοδήποτε λοιπές εργασιακές δραστηριότητες. Οι παράγοντες που αποκλειστικά λαμβάνονται υπόψη είναι η εμπειρία, η προσωπικότητα, η θεωρητική κατάρτιση, τα προσόντα, η αποδοτικότητα και οι ικανότητες του ατόμου.

α) Πολιτική διαφοροποίησης και ίσων ευκαιριών (ανεξαρτήτως φύλου, θρησκείας, μειονεκτικότητας ή και άλλων πτυχών)

Ο Όμιλος ως εργοδότης έχει την υποχρέωση να τηρεί την αρχή της ισότητας στις εργασιακές σχέσεις σε όλες τις εκφάνσεις της, περιλαμβανομένης της ισότητας μεταξύ ανδρών και γυναικών. Ο Όμιλος, την 31.12.2021, απασχολούσε 16 εργαζομένους (31.12.2020: 17) διαφορετικών φύλων και ηλικιών και πάγια πολιτική του είναι η παροχή ίσων ευκαιριών στους εργαζομένους, ανεξαρτήτως φύλου, θρησκείας, μειονεκτικότητας ή και άλλων πτυχών.

Οι σχέσεις του Ομίλου με το προσωπικό του είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα.

β) Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζομένων και συνδικαλιστική ελευθερία

Ο Όμιλος σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων και τηρεί την εργατική Νομοθεσία. Στην χρήση 2021, κανένα όργανο ελέγχου δεν καταλόγισε παραβάσεις της εργατικής Νομοθεσίας.

Στον Όμιλο δεν υπάρχει σωματείο των εργαζομένων.

γ) Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία

Η ασφάλεια στην εργασία για τους εργαζομένους αποτελεί κυρίαρχη προτεραιότητα και απαραίτητη προϋπόθεση στην λειτουργία του Ομίλου. Ο Όμιλος διατηρεί στο χώρο εργασίας υλικά (φάρμακα, επιδέμους κ.λπ.) «πρώτων βοηθειών» και εκπαιδεύει συστηματικά τους εργαζομένους του σε θέματα πρώτων βοηθειών, πυρασφάλειας και σεισμού.

Ο Όμιλος διαθέτει τεχνικό ασφαλείας, σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία.

δ) Συστήματα εκπαίδευσης, τρόπος προαγωγών κτλ

Οι διαδικασίες επιλογής και πρόσληψης προσωπικού, γίνονται με βάση τα απαιτούμενα για τη θέση προσόντα και χωρίς διακρίσεις. Ο Όμιλος εκπαιδεύει όλες τις κατηγορίες των εργαζομένων του, με εσωτερικά και εξωτερικά σεμινάρια.

Οι προαγωγές στον Όμιλο γίνονται με βάση την αξιολόγηση της Διοίκησης η οποία προωθείται στην Επιτροπή Αμοιβών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και η οποία με τη σειρά της εισηγείται προς έγκριση στο Δ.Σ.. Για το θέμα αυτό υπάρχουν Πολιτικές Ανθρώπινου Δυναμικού οι οποίες περιλαμβάνουν γραπτές διαδικασίες/κανονισμούς, ήτοι: Διαδικασίες Πρόσληψης και Αξιολόγησης Διευθυντικών - Ανώτατων Στελεχών, Πολιτική παροχής ετήσιου πριμ παραγωγικότητας σε υπαλλήλους και Πολιτική Αποδοχών.

ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΕΠΙΔΟΣΕΩΝ (ΜΧΔΕ)

Ο Όμιλος δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην παροχή μη χρηματοοικονομικών πληροφοριών προς το επενδυτικό κοινό θεωρώντας αυτές τις πληροφορίες ιδιαίτερα χρήσιμες αναφορικά με την αξιολόγησή τους από κάθε τρίτο ενδιαφερόμενο.

Οι μη χρηματοοικονομικοί δείκτες Επίδοσεων στους οποίους δίνεται έμφαση είναι οι παρακάτω:

Δείκτες υγείας και ασφάλειας εργαζομένων

Η ασφάλεια και η υγεία των εργαζομένων αποτελεί σημείο ιδιαίτερου ενδιαφέροντος για τον Όμιλο.

Ο Όμιλος παρακολουθεί επίσης τους παρακάτω δείκτες υγείας και ασφάλειας των εργαζομένων:

- Δείκτης τραυματισμών στο χώρο εργασίας : 0%
- Δείκτης χαμένων ημερών εργασίας: 0% (για πόσες συνολικά ημέρες οι εργαζόμενοι ήταν απόντες λόγω ατυχήματος στους χώρους εργασίας)

Δείκτες ασφάλειας γραφείων

Για την εξασφάλιση της ασφάλειας τόσο των εργαζομένων όσο και των φυσικών αρχείων του Ομίλου τηρούνται όλες οι απαραίτητες προδιαγραφές ασφαλείας (συστήματα ασφαλείας, σύστημα πυρανίχνευσης και σχέδιο εκκένωσης των γραφείων).

Δείκτες Κοινωνικών και Ανθρώπινων Πόρων

Η Εταιρεία, την 31.12.2021, απασχολούσε 16 εργαζομένους εκ των οποίων 9 άνδρες και 7 γυναίκες. Οι θυγατρικές δεν απασχολούσαν προσωπικό.

Βασικός σκοπός του Ομίλου είναι να αναβαθμίσει τις δεξιότητες του προσωπικού του μέσω της διενέργειας επιμορφωτικών σεμιναρίων στους τομείς που κρίνεται πως χρειάζεται ενίσχυση των δεξιοτήτων των εργαζομένων.

Συγκεκριμένα, κατά τη διάρκεια του 2021 τρία στελέχη του Ομίλου παρακολούθησαν τρία σεμινάρια βραχυχρόνιου χαρακτήρα ενώ ένα στέλεχος είναι σε διαδικασία απόκτησης επαγγελματικής πιστοποίησης.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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

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

	ΟΜΙΛΟΣ					
	31.12.2021		01.01.2021 - 31.12.2021		ΑΓΟΡΕΣ	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΞΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ		
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	12.359.986	78.238.320	4.338.927	2.477.163	0	
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.577	0	0	419.850	0	
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	0	0	263	0	
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	476.211	0	
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ.						
ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	69.115	0	337.169	0	
ΣΥΝΟΛΑ	12.415.563	78.307.434	4.338.927	3.710.657	0	
	31.12.2020		01.01.2020 - 31.12.2020		ΑΓΟΡΕΣ	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΞΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ		
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	7.059.722	45.751.049	3.484.728	1.947.821	0	
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	5.999	18.623.323	0	827.231	0	
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	22.665	0	814	18.565.000	
WRED LLC	0	0	0	181.626	0	
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	432.000	0	
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ.						
ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	68.172	0	335.220	0	
ΣΥΝΟΛΑ	7.065.721	64.465.209	3.484.728	3.724.712	18.565.000	

ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	31.12.2021		01.01.2021 - 31.12.2021		ΑΓΟΡΕΣ
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΞΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	12.337.332	78.238.320	4.338.927	2.477.163	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.577	0	0	419.850	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	0	0	263	0
ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.	5.741.784	117.800	166.959	0	0
ΣΥΖΕΥΞΙΣ Ε.Π.Ε.	0	0	600	0	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ.	0	0	0	476.211	0
ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	69.115	0	337.169	0
ΣΥΝΟΛΑ	18.134.693	78.425.234	4.506.486	3.710.657	0

	31.12.2020		01.01.2020 - 31.12.2020		ΑΓΟΡΕΣ
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΞΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	7.059.722	45.751.049	3.104.728	1.947.821	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	5.999	18.623.323	0	827.231	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	22.665	0	814	18.565.000
ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.	5.700.000	42.454	43.009	0	0
WRED LLC	0	0	0	181.626	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ.	0	0	0	432.000	0
ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	68.172	0	335.220	0
ΣΥΝΟΛΑ	12.765.721	64.507.662	3.147.737	3.724.712	18.565.000

Αναλυτικότερα:

- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και τόκους καταθέσεων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους και έξοδα δανείων και παροχή διάφορων υπηρεσιών.
- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους και έξοδα δανείων.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.: Τα έξοδα αφορούν τόκους και έξοδα δανείων.
- ΔΩΡΙΔΑ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν χορηγηθέν ομολογιακό δάνειο, τα έσοδα αφορούν τόκους χορηγηθέντος δανείου και μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.
- ΣΥΖΕΥΞΙΣ Ε.Π.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Α. Εταιρικά γεγονότα

1. Στις 21.04.2021 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας εξέλεξε Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα αυθημερόν και καθόρισε τα εκτελεστικά και μη εκτελεστικά μέλη του ως εξής:

- Λάμπρος Παπαδόπουλος, Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος
- Τάσος Καζίνος, Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
- Γεώργιος Τίγγης, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Anthony Clifford Iannazzo, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Γεώργιος Κορμάς, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Jeremy Greenhalgh, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Howard Prince-Wright, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Σουζάνα Πογιατζή, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η θητεία του νέου Δ.Σ. είναι τετραετής και, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 85 πρ. 1 εδ. γ' του ν. 4548/2018, παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη τακτική γενική συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης περί εκλογής Δ.Σ.

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

Επενδυτική Επιτροπή

- Τάσος Καζίνος, Πρόεδρος
- Γεώργιος Τίγγης, Μέλος
- Luca Malighetti, Μέλος

Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

- Jeremy Greenhalgh, Πρόεδρος
- Γεώργιος Τίγγης, Μέλος
- Howard Prince-Wright, Μέλος

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

Επιτροπή Ελέγχου

- Howard Prince-Wright, Πρόεδρος
- Γεώργιος Τίγγης, Μέλος
- Σουζάνα Πογιατζή, Μέλος

Η θητεία όλων των ως άνω Επιτροπών είναι τετραετής.

2. Στις 21.04.2021 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε:

- Τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2020 ποσού € 1.506.543 (ήτοι € 0,01 ανά μετοχή)
- Την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά € 36.645,50 μέσω ισόποσης κεφαλαιοποίησης του διανεμητέου αποθεματικού της Εταιρείας υπό τον τίτλο «Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)» (η «ΑΜΚ») και την έκδοση 73.291 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 η καθεμία, προκειμένου να διατεθούν δωρεάν στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας, άπαντα τα ανωτέρω σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν.4548/2018.

3. Την 01.07.2021 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των εταιρικών μεριδίων της “ΣΥΖΕΥΞΙΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΤΕΧΝΙΚΗ-ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», η οποία έχει στην ιδιοκτησία της μια εμπορική αποθήκη συνολικής επιφάνειας 5.262 τ.μ. επί γηπέδου εμβαδού 11.349 τ.μ. που βρίσκεται στην θέση «Ρουπάκι» ή «Μελίσσια» στον Ασπρόπυργο Αττικής, πλήρως μισθωμένη. Το τίμημα για την απόκτηση των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας ανήλθε σε € 2.325.574 ενώ η αξία των στοιχείων ενεργητικού της αποκτηθείσας εταιρείας ανέρχεται σε € 2.800.000.

4. Στις 15.07.2021 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας εξέλεξε Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα αυθημερόν και καθόρισε τα εκτελεστικά και μη εκτελεστικά μέλη του ως εξής:

- Λάμπρος Παπαδόπουλος, Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Τάσος Καζίνος, Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
- Γεώργιος Τίγγης, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Anthony Clifford Iannazzo, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Γεώργιος Κορμάς, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Jeremy Greenhalgh, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Σουζάνα Πογιατζή, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

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

Επενδυτική Επιτροπή

- Τάσος Καζίνος, Πρόεδρος
- Γεώργιος Τίγγης, Μέλος
- Luca Malighetti, Μέλος

Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

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

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

Επιτροπή Ελέγχου

- Σουζάνα Πογιατζή, Πρόεδρος
- Γεώργιος Τίγγης, Μέλος
- Λάμπρος Παπαδόπουλος, Μέλος

5. Στις 03.08.2021 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο η υπ' αριθμ. 87816/03.08.2021 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων με την οποία εγκρίθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, η οποία είχε αποφασισθεί κατά την από 21.04.2021 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, συνολικού ποσού € 36.645,50 με ισόποση κεφαλαιοποίηση του διανεμητέου αποθεματικού υπό τον τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)».

6. Στις 20.12.2021 η Εταιρεία συνήψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεων ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 65.200.000, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4548/2018 και του ν. 3156/2003. Διαχειριστής πληρωμών και εκπρόσωπος των Ομολογιούχων ορίστηκε η Τράπεζα Eurobank A.E. Η κάλυψη του Ομολογιακού Δανείου πραγματοποιήθηκε στο σύνολό του από την Τράπεζα Eurobank A.E. Μέρος του δανείου, ήτοι ποσό έως και € 43.200.000 χρησιμοποιήθηκε για την πλήρη εξόφληση υφιστάμενου τραπεζικού δανεισμού. Το υπόλοιπο € 22.000.000, το οποίο θα χρηματοδοτήσει την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας, δεν είχε αντληθεί έως 31.12.2021. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 17 ακινήτων συνολικού ύψους € 84.760.000.

B. Επενδύσεις

1. Στις 19.02.2021 η Εταιρεία πούλησε τρία πρατήρια υγρών καυσίμων, συνολικής λογιστικής αξίας € 1.959.000, που βρίσκονται ανά την Ελληνική Επικράτεια και ειδικότερα:

- Στο Δήμο Κέρκυρας
- Στον οικισμό Γουβιών της νήσου Κέρκυρας και
- Στο Δήμο Ζίτσας Ιωαννίνων

Το συνολικό τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 1.965.000.

2. Στις 08.03.2021 η Εταιρεία απέκτησε εμπορική αποθήκη στην περιοχή «Δύο Πεύκα» στον Ασπρόπυργο. Η αποθήκη είναι συνολικής επιφάνειας 11.634 τ.μ. και το τίμημα για την απόκτησή της ανήλθε σε € 6.900.000 πλέον εξόδων απόκτησης € 60.684.

3. Στις 23.03.2021 η Εταιρεία πούλησε πρατήριο υγρών καυσίμων που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Κορίνθου και Άστιγγος στην Πάτρα, λογιστικής αξίας € 643.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 641.000.

4. Στις 08.04.2021 η Εταιρεία πούλησε πρατήριο υγρών καυσίμων που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Σταδίου και Καλής Παναγίας στην Βέροια, λογιστικής αξίας € 452.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 445.000.

5. Στις 23.06.2021 η Εταιρεία πούλησε πρατήριο υγρών καυσίμων που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος στην Γλυφάδα, λογιστικής αξίας € 410.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 410.000.

6. Στις 29.06.2021 η Εταιρεία πούλησε εμπορικό κατάστημα που βρίσκεται επί της οδού Κολοκοτρώνη 1, στην Κηφισιά, λογιστικής αξίας € 852.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 950.000.

7. Στις 28.07.2021 η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 19ης Απριλίου 2021 υπογραφής δεσμευτικού προσυμφώνου, ολοκλήρωσε την πώληση ενός αυτοτελούς πολυωρόφου κτηρίου καταστημάτων και γραφείων συνολικής επιφάνειας 4.003,58 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κηφισίας 278, στο Χαλάνδρι, λογιστικής αξίας € 4.432.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 5.050.000.

8. Στις 06.08.2021 η θυγατρική εταιρεία "ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ" απέκτησε οικοπέδο επιφάνειας 16.013,50 τ.μ., που βρίσκεται στη θέση «Μελίσσια» στον Ασπρόπυργο Αττικής, το οποίο είναι όμορο σε υπάρχουσα ιδιοκτησία της. Το τίμημα για την απόκτηση του οικοπέδου ανήλθε σε € 800.000 πλέον εξόδων απόκτησης € 10.426.

9. Στις 17.09.2021 η Εταιρεία πούλησε ένα αυτοτελές κτήριο γραφείων το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Μεσογείων 109-111, στην Αθήνα, λογιστικής αξίας € 1.515.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 1.600.000.

10. Στις 22.09.2021 η Εταιρεία πούλησε πρατήριο υγρών καυσίμων που βρίσκεται επί της Ε.Ο. Αργινίου - Άρτας στο Αργίνιο λογιστικής αξίας € 251.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 247.000.

11. Στις 24.09.2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση οικοπέδου επιφάνειας 1.718,80 τ.μ., του οποίου είχε αναδειχθεί πλειοδότης στις 22.07.2021. Το οικόπεδο βρίσκεται στον Παράδεισο Αμαρουσίου Αττικής επί της οδού Αμαρουσίου – Χαλανδρίου και το τίμημα απόκτησής του ανήλθε σε € 3.015.700 πλέον εξόδων απόκτησης € 61.051.

12. Στις 12.11.2021, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή δεσμευτικού προσυμφώνου για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.», ιδιοκτήτριας οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 39.900 τ.μ. στον Ασπρόπυργο Αττικής, στο οποίο θα ανεγερθεί ένα σύγχρονο κέντρο ψύξης, αποθήκευσης και διανομής με εκτιμώμενη συνολική επιφάνεια 22.000 τ.μ. περιβαλλοντικά πιστοποιημένο σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα. Η εν λόγω επένδυση θα ολοκληρωθεί με την υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού μεταβίβασης των μετοχών της «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.» μετά την πλήρωση συγκεκριμένων αιρέσεων που προβλέπονται στο προσύμφωνο. Στο πλαίσιο του προσυμφώνου η Εταιρεία κατέβαλε προκαταβολή ποσού € 3.000.000.

13. Στις 26.11.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι υπέγραψε προσύμφωνο για την πώληση εμπορικού καταστήματος ιδιοκτησίας της που βρίσκεται επί της οδού Φαλάνθου 1-3 στο Περιστέρι, έναντι συνολικού τιμήματος € 280.000.

14. Στις 28.12.2021 η Εταιρεία απέκτησε ποσοστό 20% εξ αδιαρέτου του δικαιώματος κυριότητας επί των οριζόντιων ιδιοκτησιών του κτηρίου Kronos Business Centre που βρίσκεται επί της οδού Αγ. Κωνσταντίνου 49 στο Μαρούσι Αττικής και του οποίου η Εταιρεία κατέχει ήδη και το υπόλοιπο 80%. Το τίμημα για την απόκτηση του ως άνω ποσοστού δικαιώματος κυριότητας επί του ακινήτου ανήλθε σε € 2.350.000 πλέον εξόδων απόκτησης € 24.175.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

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

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

3. Στις 28.02.2022 η Εταιρεία, ανακοίνωσε την υπογραφή σύμβασης κατασκευής από την 100% θυγατρική της εταιρεία ΔΩΡΙΔΑ Α.Ε. για την προσθήκη νέου Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής ξηρών και ψυκτικών εγκαταστάσεων συνολικής επιφάνειας 6.800 τ.μ περίπου, σε ιδιόκτητη έκτασή της με ήδη υφιστάμενα Κέντρα Αποθήκευσης και Διανομής στον Ασπρόπυργο Αττικής. Κατόπιν της ολοκλήρωσης της ανωτέρω κατασκευής, η ΔΩΡΙΔΑ Α.Ε. θα είναι ιδιοκτήτης ενός μοναδικού και σύγχρονου συμπλέγματος αποθηκών 3PL, συνολικής επιφάνειας 31.900 τ.μ. στην πιο προνομαχική περιοχή της διαμετακομιστικής ζώνης της Δυτικής Αττικής.

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

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

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

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

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

Επενδυτική Επιτροπή

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

Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

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

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

Επιτροπή Ελέγχου

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

6. Τα πρόσφατα γεγονότα στην Ουκρανία, με τις στρατιωτικές ενέργειες της Ρωσίας και τις οικονομικές κυρώσεις που της έχουν επιβληθεί από τις ευρωπαϊκές χώρες και τις Ηνωμένες Πολιτείες, έχουν επηρεάσει τις παγκόσμιες αγορές ενέργειας και τις οικονομικές εξελίξεις γενικότερα.

Ο Όμιλος, όπως είναι γνωστό, δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και όλες του οι επενδύσεις βρίσκονται στην Ελλάδα και μάλιστα σε τομείς οι οποίοι δεν αναμένεται να πληγούν από τα ανωτέρω γεγονότα. Επίσης ο Όμιλος έχει περιορισμένη έκθεση σε έργα ανάπτυξης ακινήτων σε σχέση με το σύνολο του επενδυτικού χαρτοφυλακίου.

Βάσει των ανωτέρω, εκτιμάται ότι δεν επηρεάζεται ουσιαστικά η επιχειρηματική δραστηριότητα του Ομίλου από τα γεγονότα της Ουκρανίας.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ & ΔΙΑΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Δεν υπάρχουν συναλλαγές, πράξεις, συμβάσεις ή άλλοι διακανονισμοί της Εταιρείας, οι οποίοι δεν αναφέρονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 01.01-31.12.2021.

ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Η παρούσα επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, περιέχει πληροφορίες που απαιτούνται σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 κατά την ημερομηνία αναφοράς της 31.12.2021.

1. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 75.363.785,00 (εβδομήντα πέντε εκατομμύρια τριακόσιες εξήντα τρεις χιλιάδες επτακόσια ογδόντα πέντε ευρώ), διαιρούμενο σε 150.727.570 (εκατόν πενήντα εκατομμύρια επτακόσιες είκοσι επτά χιλιάδες πεντακόσια εβδομήντα) κοινές ονομαστικές αξίας € 0,50 (πενήντα λεπτών) η καθεμία. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται όπως ορίζει ο Νόμος και δεν υφίστανται από το καταστατικό της περιορισμοί στη μεταβίβασή τους.

3. Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές στα δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας

Κατά την 31.12.2021 οι παρακάτω μέτοχοι κατείχαν ποσοστό άνω του 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου:

- WRED LLC (συμπερόντων VARDE Partners) με ποσοστό συμμετοχής:	52,00%
- Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. με ποσοστό συμμετοχής:	44,75%

Κανένα άλλο πρόσωπο δεν κατείχε μετοχές με δικαίωμα ψήφου μεγαλύτερο του 5% κατά την παραπάνω ημερομηνία.

Σημειωτέον ότι μετά την, από 01.03.2022, ανακοίνωση της Πειραιώς Financial Holdings Α.Ε. ότι η θυγατρική της, Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., ολοκλήρωσε την απόκτηση ποσοστού συμμετοχής 52,0% στην Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Α.Ε.Α.Π.) από την WRED LLC, εταιρεία συνδεδεμένη με την VARDE Partners, η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. είναι ο μοναδικός μέτοχος με ποσοστό συμμετοχής άνω του 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου, αφού κατέχει το 96,75%.

4. Μετοχές που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υπάρχουν μετοχές της Εταιρείας που παρέχουν στους κατόχους τους ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί του δικαιώματος ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

6. Συμφωνίες μεταξύ μετόχων της Εταιρείας, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου

Η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν έχει λάβει γνώση οποιασδήποτε σχετικής συμφωνίας.

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

Σύμφωνα με το άρθρο 78 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 11 του καταστατικού της Εταιρείας, τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας με τετραετή θητεία. Σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 4548/2018, η εκλογή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σε αντικατάσταση μελών που παραιτήθηκαν, απέθαναν ή απώλεσαν την ιδιότητά τους, είναι δυνατή με την προϋπόθεση ότι η αναπλήρωση των παραπάνω μελών δεν είναι εφικτή από αναπληρωματικά μέλη, που έχουν τυχόν εκλεγεί από τη Γενική Συνέλευση. Η ανωτέρω εκλογή από το Διοικητικό Συμβούλιο γίνεται με απόφαση των απομενόντων μελών, εάν είναι τουλάχιστον τρία (3), και ισχύει για το υπόλοιπο της θητείας του μέλους που αντικαθίσταται. Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 14 του καταστατικού της Εταιρείας, τα υπόλοιπα μέλη μπορούν να συνεχίσουν τη διαχείριση και την εκπροσώπηση της Εταιρείας και χωρίς την αντικατάσταση των ελλειπόντων μελών, με την προϋπόθεση ότι ο αριθμός αυτών υπερβαίνει το ήμισυ των μελών, όπως είχαν πριν από την επέλευση των ανωτέρω γεγονότων. Τα μέλη αυτά δεν επιτρέπεται να είναι λιγότερα των τριών (3). Σε κάθε περίπτωση, τα απομένοντα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ανεξάρτητα από τον αριθμό τους, μπορούν να προβούν σε σύγκληση Γενικής Συνέλευσης με αποκλειστικό σκοπό την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου.

8. Αρμοδιότητα του Δ.Σ. για την έκδοση νέων ή για την αγορά ιδίων μετοχών

Δεν υφίσταται εν ισχύ απόφαση της Γενικής Συνέλευσης για θέσπιση προγράμματος διάθεσης μετοχών στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και το προσωπικό, με τη μορφή δικαιώματος προαίρεσης αγοράς μετοχών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 113 του Ν. 4548/2018.

Η από 21.04.2021 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των 36.645,50 ευρώ που προήλθε από κεφαλαιοποίηση διανεμητού αποθεματικού προκειμένου οι νέες μετοχές που εκδόθηκαν να διατεθούν δωρεάν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 114 του Ν. 4548/2018.

Δεν υφίσταται εν ισχύ απόφαση της Γενικής Συνέλευσης για απόκτηση ιδίων μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν. 4548/2018.

9. Σημαντικές συμφωνίες που έχει συνάψει η Εταιρεία και οι οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής

Δεν έχουν περιέλθει σε γνώση της Εταιρείας συμφωνίες, οι οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης.

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

Δεν υπάρχουν ειδικές συμφωνίες με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ή με το προσωπικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας δημόσιας πρότασης.

ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Η παρούσα δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρείας (Δήλωση) προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της περιέχει πληροφορίες αναφορικά με τα ζητήματα του άρθρου 152 του Ν.4548/2018, τα άρθρα 1-24 του Ν.4706/2020, καθώς και τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης 2021, κατά την ημερομηνία αναφοράς της 31.12.2021.

A. ΚΩΔΙΚΑΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

A.1. Δήλωση Συμμόρφωσης με Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία δυνάμει σχετικής απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου που ελήφθη κατά την από 15.07.2021 συνεδρίασή του, υιοθέτησε και εφαρμόζει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ), που δημοσιεύθηκε τον Ιούνιο 2021, από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ), ο οποίος πληροί τις απαιτήσεις του άρθρου 17 Ν.4706/2020.

Ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι διαθέσιμος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας :
<https://trastor.gr/company/corporate-governance/corporate-governance-code/>

A.2. Αποκλίσεις από τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία στο πλαίσιο κανονιστικής της συμμόρφωσης έχει συμμορφωθεί πλήρως με τις διατάξεις του αναθεωρημένου νόμου περί εταιρικής διακυβέρνησης ανωνύμων εταιρειών Ν.4706/2020 («Υποχρεωτικές Διατάξεις»), καθώς και τις σχετικές Εγκυκλίους της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς («Κατευθύνσεις»).

Ο Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης έχει υιοθετηθεί ως κείμενο αυτορρυθμίσεως και η Εταιρεία έχει επιπλέον μεριμνήσει να υιοθετήσει στο μοντέλο εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζει όλες τις «Ειδικές Πρακτικές» που προβλέπονται από αυτόν. Ωστόσο, στον πίνακα που ακολουθεί η Εταιρεία αναφέρει και επεξηγεί την απόκλισή της από συγκεκριμένες «Ειδικές Πρακτικές»:

Αποκλίσεις TRASTOR από «Ειδικές Πρακτικές» του ΕΚΕΔ την 31.12.2021			
Κωδικός ΕΚΕΔ	Ειδική Πρακτική ΕΚΕΔ	Απόκλιση Εταιρείας	Αξιολόγηση και Αιτιολόγηση
2.2.15	Τα κριτήρια πολυμορφίας αφορούν πέρα από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα ανώτατα ή και ανώτερα διευθυντικά στελέχη με συγκεκριμένους στόχους εκπροσώπησης ανά φύλο, καθώς και χρονοδιαγράμματα για την επίτευξη αυτών.	5 στα 5 Ανώτατα και Ανώτερα Διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας είναι άντρες.	Η Εταιρεία παρά το γεγονός ότι σε εφαρμογή της πολιτικής καταλληλότητας/πολυμορφίας στα μέλη του Δ.Σ. έχει υλοποιήσει συγκεκριμένους στόχους εκπροσώπησης ανά φύλο, ήτοι ποσοστό τουλάχιστον 25%, δεν έχει εφαρμόσει αντίστοιχους στόχους ανά φύλο στα ανώτατα/ανώτερα διευθυντικά της στελέχη. Ο λόγος είναι η δυσκολία να εφαρμοστεί η συγκεκριμένη πρακτική λόγω του μικρού μεγέθους του στελεχειακού δυναμικού της Εταιρείας.

A.3. Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης επιπλέον των Προβλέψεων του Κώδικα

Η Εταιρεία στο πλαίσιο της εταιρικής της κουλτούρας για την υιοθέτηση βέλτιστων πρακτικών εταιρικής διακυβέρνησης, έχει ενσωματώσει στο μοντέλο διακυβέρνησης επιπλέον συστάσεις χρηστής διακυβέρνησης. Οι πιο σημαντικές είναι οι ακόλουθες:

Πρόγραμμα ενημέρωσης υποψήφιων μελών Διοικητικού Συμβουλίου

Πέραν του προγράμματος εισαγωγικής ενημέρωσης που έχει διαμορφώσει και εφαρμόζει η Εταιρεία για τα νέα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου μετά την επιλογή τους και κατά την έναρξη της θητείας τους, έχει επιπλέον υιοθετηθεί η πρακτική των «Παρατηρητών». Ειδικότερα, πριν την έναρξη της θητείας τους, τα υποψήφια μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου προσκαλούνται σε συγκεκριμένες συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και μετέχουν ως «παρατηρητές», χωρίς δικαίωμα ψήφου, προκειμένου να ενημερώνονται a-priori σε θέματα που αφορούν στην Εταιρεία.

Εκτίμηση Going Concern

Το Διοικητικό Συμβούλιο προβαίνει σε εκτίμηση της δυνατότητας της Εταιρείας να διατηρηθεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα (going concern). Το αποτέλεσμα της σχετικής εκτίμησης περιλαμβάνεται στην Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου των ετήσιων και εξαμηνιαίων οικονομικών καταστάσεων-εκθέσεων και αντικατοπτρίζει τις σχετικές αναφορές για την τυχόν ύπαρξη σημαντικών αβεβαιοτήτων, οι οποίες σχετίζονται με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να δημιουργήσουν σοβαρές αμφιβολίες όσον αφορά τη δυνατότητα της Εταιρείας να διατηρηθεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα για διάστημα τουλάχιστον δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία έγκρισης.

Ειδικότερα, στην παρούσα Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου, ως παράγοντες αβεβαιότητας αναγνωρίζονται και αναλύονται οι κάτωθι:

- Επίδραση επιπτώσεων Covid-19
- Δείκτες ρευστότητας και μόχλευσης
- Κάλυψη δανειακών υποχρεώσεων

Η εκτίμηση της Εταιρείας είναι ότι σε κάθε περίπτωση οι ανωτέρω παράγοντες δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στη λειτουργία της και στη δυνατότητά της να διατηρηθεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

Πρακτικές ενίσχυσης Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

Η Εταιρεία στο πλαίσιο ενίσχυσης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της και παροχής της βάσης για την περιοδική αξιολόγησή του στο πλαίσιο βέλτιστων πρακτικών του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Επιτροπής COSO, διαθέτει επιπλέον:

- Κανονισμούς, Πολιτικές και Διαδικασίες που καλύπτουν τη λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και της Κανονιστικής Συμμόρφωσης (αρμόδιες δομές για τη διαρκή αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου), προκειμένου να διασφαλίζεται η αποτελεσματική οργάνωση και λειτουργία τους.
 - Κανονισμός Λειτουργίας Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου
 - Διαδικασίες Εσωτερικού Ελέγχου
 - Πολιτική Κανονιστικής Συμμόρφωσης, που καλύπτει τις πρακτικές του Κώδικα Δεοντολογίας και Αποτροπής Σύγκρουσης Συμφερόντων καθώς και τις διαδικασίες παρακολούθησης της εφαρμογής τους
 - Διαδικασίες Κανονιστικής Συμμόρφωσης
- Διαδικασίες που αφορούν στη λειτουργία Διαχείρισης Κινδύνων, προκειμένου να διασφαλίζεται καταλληλότητα και αποτελεσματικότητα των διαδικασιών αναγνώρισης, αξιολόγησης και παρακολούθησης των κινδύνων που ενέχει η δραστηριότητα της Εταιρείας
- Περιγραφή αναλυτικών καθηκόντων τμημάτων και περιγραμμάτων θέσεων εργασίας για την Οικονομική Διεύθυνση και διαδικασίες για την πληρότητα και αξιοπιστία της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης
 - Κανονισμός Λειτουργίας Οικονομικής Διεύθυνσης
 - Διαδικασίες Λογιστηρίου
 - Πολιτική και Διαδικασία Προμηθειών
- Αναλυτική καταγραφή πολιτικών και διαδικασιών όλων των σημαντικών λειτουργιών της Εταιρείας (με αναφορά στις δικλίδες ασφαλείας που έχουν θεσπιστεί για την αντιμετώπιση των κινδύνων καθώς και τον υπεύθυνο της κάθε διαδικασίας). Ενδεικτικά, τις ακόλουθες:
 - Διαδικασία Απόκτησης Ακίνητης περιουσίας
 - Διαδικασία Εκτιμήσεων Επενδύσεων
 - Διαδικασία Πώλησης Ακινήτων
 - Διαδικασία Μισθωμάτων-Διαχείριση Καθυστερήσεων
 - Διαδικασία Προώθησης Κενών Μισθίων
 - Διαδικασία Ασφάλισης Ακινήτων
 - Διαδικασία Διαχείρισης Μισθώσεων
- Διαδικασίες που αφορούν στη διαφάνεια της διαχείρισης εμπιστευτικών πληροφοριών, ήτοι:
 - Διαδικασία παρακολούθησης και γνωστοποίησης συναλλαγών των Υπόχρεων Προσώπων και των προσώπων που έχουν πρόσβαση σε προνομιακές πληροφορίες
 - Υποχρέωσης Τακτικής Πληροφόρησης
 - Κατάρτισης Καταλόγων, Δημοσιοποίηση Συναλλαγών & Προνομιακών Πληροφοριών
 - Δημοσιοποιήσεων Ν.3556/2007 της Εταιρείας ως Εκδότης
 - Γενικής Συνέλευσης Μετόχων
 - Απαντήσεων σε Δημοσιεύματα

Πρακτικές Κυβερνοασφάλειας (Cyber Security)

Η Εταιρεία, αναγνωρίζοντας τις προκλήσεις στον τομέα της ψηφιακής τεχνολογίας, έχει αναπτύξει δράσεις στον τομέα της κυβερνοασφάλειας, προκειμένου να εξασφαλίσει την εμπιστευτικότητα, την ακεραιότητα και τη διαθεσιμότητα των αρχείων και των δεδομένων της. Ειδικότερα, αναφέρονται ενδεικτικά τα κάτωθι:

- Υιοθέτηση Πολιτικής Ασφάλειας Πληροφοριακών Συστημάτων και Διαδικασιών Backup
- Περιοδικός έλεγχος και αξιολόγηση θεμάτων Cybersecurity από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου και από ανεξάρτητο εξωτερικό σύμβουλο σε επίπεδο Στρατηγικής, Διακυβέρνησης και Διαχείρισης κυβερνοασφάλειας, Σχεδιασμού/Αρχιτεκτονικής Ασφάλειας, Φυσικής Ασφάλειας, Ασφάλειας Δικτύου και Ασφάλειας Πληροφοριών/Προσωπικών Δεδομένων και Διαχείρισης Κρίσεων/Συμβάντων
- Σχεδιασμός ετήσιου «Cyber Security Πλάνου Δράσης» και περιοδική παρακολούθηση υλοποίησής του από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου
- Διενέργεια τακτικών εσωτερικών και ανεξάρτητων εξωτερικών αξιολογήσεων διείσδυσης και ευπαθειών δικτύου (penetration & vulnerability testing)
- Υιοθέτηση της πρακτικής τουλάχιστον μία φορά ετησίως συζήτησης θεμάτων cybersecurity σε επίπεδο Διοικητικού Συμβουλίου
- Εξασφάλιση ασφαλιστικής κάλυψης Cybersecurity κινδύνου

Σχέδιο Επιχειρησιακής Συνέχειας

Η Εταιρεία στο πλαίσιο της πολιτικής συνέχειας της επιχειρηματικής δραστηριότητάς της, έχει θεσπίσει και εφαρμόζει Σχέδιο Επιχειρησιακής Συνέχειας (Business Continuity Plan), προκειμένου σε περίπτωση διακοπής των συστημάτων ή/και της λειτουργικότητας της έδρας της, να διασφαλίζει τη συνέχεια των λειτουργιών της, την έγκαιρη ανάκτηση των δεδομένων της και της αποκατάστασης των δραστηριοτήτων της. Περαιτέρω, πραγματοποιούνται ετησίως δοκιμές ετοιμότητας του Σχεδίου, καθώς και περιοδικές συντηρήσεις της “Εναλλακτικής Τοποθεσίας Ανάκτησης και Συνέχειας Εργασιών”, προκειμένου να επιβεβαιώνεται η ετοιμότητα και η καταλληλότητα του σχεδίου δράσης σε έκτακτες συνθήκες.

Δράσεις σε θέματα Εταιρικής Ευθύνης

Προκειμένου να επιτυγχάνονται οι εταιρικοί στόχοι, μέρος της στρατηγικής της Εταιρείας αποτελεί η μέριμνα για ανοιχτό διάλογο με τα ενδιαφερόμενα μέρη (Stakeholders), με γνώμονα την κατανόηση των εκατέρωθεν συμφερόντων. Ως ενδεικτικοί μηχανισμοί επικοινωνίας και σύνδεσης με τα ενδιαφερόμενα μέρη είναι και η διενέργεια δράσεων/πρωτοβουλιών στο πλαίσιο της Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης/Πολιτικής ESG. Ειδικότερα, για το έτος 2021, η Εταιρεία προχώρησε σε δράσεις κοινωνικής ευθύνης, όπως αποτυπώνονται στην ενότητα «ΣΤ.3 Δράσεις Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης» της παρούσας Δήλωσης.

B. ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΙΝΔΥΝΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Ως Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου ορίζεται το σύνολο των διαδικασιών που τίθενται σε εφαρμογή από το Διοικητικό Συμβούλιο, τη Διοίκηση και το υπόλοιπο προσωπικό και αποσκοπεί στη διασφάλιση της αποτελεσματικότητας και της αποδοτικότητας των εταιρικών εργασιών, την αξιοπιστία της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και τη συμμόρφωση με τους εφαρμοστέους νόμους και κανονισμούς. Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου ορίζεται με ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου και εποπτεύεται από την Επιτροπή Ελέγχου.

B.1. Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας αποβλέπει κυρίως στη συνεπή υλοποίηση της επιχειρησιακής στρατηγικής της εταιρείας με την αποτελεσματική χρήση των διαθέσιμων πόρων, και 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 οικονομικών καταστάσεων, καθώς και της μη χρηματοοικονομικής κατάστασης αυτής (α. 151 του Ν.4548/2018).

Οι δομές/μηχανισμοί της Εταιρείας που έχουν επιφορτιστεί με τη διαρκή αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου είναι:

- Ο Εσωτερικός Έλεγχος: αποβλέπει στη διαρκή επισκόπηση του συνόλου των δομών, των πολιτικών και των διαδικασιών, των μηχανισμών ελέγχου και των κρίσιμων δικλείδων ασφαλείας και διασφαλίζεται μέσω της αποτελεσματικής λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου
- Η Διαχείριση Κινδύνων: αποβλέπει στην αναγνώριση, αξιολόγηση, διαχείριση των ουσιαστών κινδύνων που συνδέονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα και λειτουργία της εταιρείας, καθώς και την παρακολούθηση της εξέλιξης των κινδύνων αυτών
- Η Κανονιστική Συμμόρφωση: αποβλέπει στη συμμόρφωση με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο, αλλά και τους εσωτερικούς κανονισμούς που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας

Η Επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Trastor αξιολογούνται:

- Ετησίως από το Διοικητικό Συμβούλιο με τη συνδρομή της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, σύμφωνα με τις βέλτιστες πρακτικές και τα Διεθνή Πρότυπα Εσωτερικού Ελέγχου
- Περιοδικά (τουλάχιστον κάθε τριετία) από ανεξάρτητο εξωτερικό αξιολογητή, σύμφωνα με το άρθρο 14 του Ν.4706/2020 και την απόφαση 1/891/30.09.2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν. Σημειώνεται ότι η πρώτη σχετική αξιολόγηση αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί μέχρι 31.03.2023 με περίοδο αναφοράς την 17.07.2021 – 31.12.2022 και θα συμπεριληφθεί στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση της 31.12.2022.

Στο παραπάνω πλαίσιο, το Διοικητικό Συμβούλιο:

- Παρακολουθεί την εφαρμογή της εταιρικής στρατηγικής καθώς και της συνολικής στρατηγικής του Ομίλου και την επανεξετάζει τακτικά.
- Ανασκοπεί τακτικά τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει η επιχείρηση και την αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, όσον αφορά στη διαχείριση των εν λόγω κινδύνων.
- Αναπτύσσει μέσω της Επιτροπής Ελέγχου άμεση και τακτική επαφή με τους εξωτερικούς και εσωτερικούς ελεγκτές, προκειμένου να λαμβάνει τακτική ενημέρωση από τους τελευταίους σε σχέση με την ορθή λειτουργία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.
- Συστήνει Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, κατά τις απαιτήσεις της ελληνικής νομοθεσίας, που λειτουργεί σύμφωνα με γραπτό κανονισμό λειτουργίας, αναθέτει καθήκοντα αναφορικά με τη λειτουργία της Κανονιστικής Συμμόρφωσης και της Διαχείρισης Κινδύνων
- Υιοθετεί Πολιτική και διαδικασίες ανεξάρτητης αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και διασφαλίζει τη διενέργεια της προβλεπόμενης από τον Ν.4706/2020 περιοδικής αξιολόγησής του ως προς την επάρκεια και αποτελεσματικότητά του, από ανεξάρτητο αξιολογητή.

Οι διαδικασίες και οι πολιτικές σχετικές με τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, παρακολουθούνται, ως προς τη διαχείριση κινδύνων που δύνανται να ανακύψουν κατά τη σύνταξη τους, από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Οι κανόνες αυτοί, μεταξύ άλλων, στοχεύουν στον έλεγχο και την ορθή καταγραφή των εσόδων και δαπανών καθώς και την παρακολούθηση των περιοριστικών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, και την εταιρική και φορολογική νομοθεσία, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η ορθή αποτύπωση της οικονομικής θέσης και των επιδόσεών της μέσω των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Στις διαδικασίες και πολιτικές αυτές, οι οποίες εφαρμόζονται από τις καθ' ύλην αρμόδιες υπηρεσίες, περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων:

Η εφαρμογή συγκεκριμένων λογιστικών αρχών και παραδοχών και η διαδικασία παρακολούθησης της τήρησής τους από ανεξάρτητους ελεγκτές και εκτιμητές.

- Η σύνταξη προϋπολογισμών και η παρακολούθηση της υλοποίησης τόσο των εσόδων όσο και των εξόδων μέσω αναφορών προς το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Η τήρηση των βιβλίων της Εταιρείας σε αξιόπιστο μηχανογραφικό σύστημα με την παράλληλη εφαρμογή κανόνων ασφαλείας και περιορισμού πρόσβασης σε αυτά.
- Η έγκριση των εσόδων και δαπανών, η παρακολούθηση της τήρησης των όρων που αφορούν τις σχετικές συμβάσεις και η έγκριση των παραστατικών και πληρωμών.
- Η παρακολούθηση και αναφορά των συναλλαγών, απαιτήσεων και υποχρεώσεων με συνδεδεμένα μέρη.

B.2. Εσωτερικός Έλεγχος

Ο Εσωτερικός Έλεγχος είναι μια ανεξάρτητη, αντικειμενική, διαβεβαιωτική και συμβουλευτική δραστηριότητα, σχεδιασμένη να προσθέτει αξία και να βελτιώνει τις λειτουργίες της Εταιρείας. Βοηθάει την Εταιρεία να επιτύχει τους αντικειμενικούς σκοπούς της, υιοθετώντας μια συστηματική, επαγγελματική προσέγγιση στην αξιολόγηση και βελτίωση της αποτελεσματικότητας των διαδικασιών διαχείρισης κινδύνων, των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και εταιρικής διακυβέρνησης. Ο Εσωτερικός Έλεγχος ασκείται στην Εταιρεία και τυχόν θυγατρικές της αποκλειστικά από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου:

- Οργανώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο, με τη σύμφωνη γνώμη της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει στην Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου όλα τα απαραίτητα μέσα και πληροφορίες που απαιτούνται για τη διενέργεια του εκάστοτε ελέγχου και επίσης εξασφαλίζει πρόσβασή της σε όλες τις Διευθύνσεις και Λειτουργίες της Εταιρείας.
- Διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο μετά από πρόταση της Επιτροπής Ελέγχου.
- Περιλαμβάνει στην αποστολή της τη διενέργεια πάσης φύσεως ελέγχων σε όλες τις μονάδες, τις δραστηριότητες και τους παρόχους ουσιωδών δραστηριοτήτων της Εταιρείας και όλων των θυγατρικών εταιρειών της, προκειμένου να διαμορφώνει εύλογη, αντικειμενική, ανεξάρτητη και τεκμηριωμένη άποψη για την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας.
- Περιλαμβάνει στις υποχρεώσεις της τη συνεργασία με τους εξωτερικούς ελεγκτές της Εταιρείας και έγκριση της παροχής πληροφοριών στη διάρκεια των ελέγχων, την αναφορά στην Επιτροπή Ελέγχου περιπτώσεων σύγκρουσης ιδιωτικών συμφερόντων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου ή των Διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας με τα συμφέροντα της, τη συνεργασία με τις Εποπτικές Αρχές και τη διευκόλυνση με κάθε δυνατό τρόπο του έργου παρακολούθησης, ελέγχου και εποπτείας που αυτές ασκούν.
- Συντάσσει εκθέσεις προς τις ελεγχόμενες μονάδες (Audit Reports) με ευρήματα αναφορικά με τα ανωτέρω, τους κινδύνους που απορρέουν από αυτά και τις προτάσεις βελτίωσης, εάν υπάρχουν. Οι εκθέσεις υποβάλλονται ανά τρίμηνο στην Επιτροπή Ελέγχου.
- Υποβάλλει κάθε τρεις (3) τουλάχιστον μήνες στην Επιτροπή Ελέγχου αναφορές δραστηριότητας (Activity Reports), στις οποίες περιλαμβάνονται τα σημαντικότερα θέματα και οι προτάσεις της.
- Υποβοηθά στο έργο της αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της, υιοθετώντας πρακτικές συστηματικής και επαγγελματικής προσέγγισης στην αξιολόγηση και βελτίωση της αποτελεσματικότητας των διαδικασιών Διαχείρισης Κινδύνων, συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και εταιρικής διακυβέρνησης.
- Παρακολουθεί, ελέγχει και αξιολογεί την πιστή εφαρμογή του Κανονισμού Λειτουργίας και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, ιδίως ως προς την επάρκεια και την ορθότητα της παρεχόμενης χρηματοοικονομικής και μη πληροφόρησης, της διαχείρισης κινδύνων, της κανονιστικής συμμόρφωσης, του κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης, της νομοθεσίας και την τήρηση του καταστατικού της Εταιρείας και των θυγατρικών της καθώς και του συνόλου των πολιτικών και διαδικασιών που εφαρμόζονται στον Όμιλο.

- Υποβάλλει κατά τη διάρκεια των ελέγχων προτάσεις που στοχεύουν στη συνεχή βελτίωση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου με στόχο την ενίσχυση της διαφάνειας.
- Διενεργεί επισκόπηση, έλεγχο και αξιολόγηση ως προς τους μηχανισμούς διασφάλισης ποιότητας, τους μηχανισμούς εταιρικής διακυβέρνησης και την τήρηση των δεσμεύσεων που περιέχονται σε ενημερωτικά δελτία και τα επιχειρηματικά σχέδια της Εταιρείας σχετικά με τη χρήση των κεφαλαίων που αντλήθηκαν από τη ρυθμιζόμενη αγορά.
- Συντάσσει εκθέσεις προς τις ελεγχόμενες μονάδες με τυχόν ευρήματα και σχετικές προτάσεις βελτίωσης, οι οποίες υποβάλλονται ανά τρίμηνο στην Επιτροπή Ελέγχου, η οποία με τη σειρά της παρουσιάζει και τις υποβάλει με παρατηρήσεις στο Διοικητικό Συμβούλιο.
- Καταρτίζει, υπό την ευθύνη του Υπευθύνου Εσωτερικού Ελέγχου, ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων (Annual Audit Plan) και τις απαιτήσεις των απαραίτητων πόρων (Annual Audit Budget), καθώς και τις επιπτώσεις περιορισμού των πόρων ή του ελεγκτικού έργου της Μονάδας εν γένει. Το ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων καταρτίζεται με βάση την αξιολόγηση των κινδύνων της Εταιρείας, δίνοντας προτεραιότητα σε περιοχές που παρουσιάζουν αυξημένο για την Εταιρεία κίνδυνο, αφού προηγουμένως ληφθεί υπόψη γνώμη της Επιτροπής Ελέγχου. Το ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων και ο Προϋπολογισμός λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, υποβάλλονται στην Επιτροπή Ελέγχου προκειμένου να λάβουν την έγκρισή της.

Τα φυσικά πρόσωπα που απασχολούνται στην Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου:

- Κατά την άσκηση των καθηκόντων τους, είναι ανεξάρτητα και δεν υπάγονται ιεραρχικά σε καμία άλλη επιχειρησιακή μονάδα ή διεύθυνση της Εταιρείας.
- Εποπτεύονται λειτουργικά από την Επιτροπή Ελέγχου και αναφέρονται στο Διοικητικό Συμβούλιο μέσω της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας ή και απευθείας, εφ' όσον απαιτείται.

Ο Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου:

- Είναι ο Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου, ο οποίος διορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο, κατόπιν προτάσεως της Επιτροπής Ελέγχου και είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης.
- Υπάγεται διοικητικά στον Διευθύνοντα Σύμβουλο και λειτουργικά στην Επιτροπή Ελέγχου
- Δεν μπορεί να ορισθεί μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, διευθυντικό στέλεχος το οποίο έχει και άλλες αρμοδιότητες, ή ακόμη συγγενής μελών Διοικητικού Συμβουλίου ή Διευθυντικών Στελεχών μέχρι και β' βαθμού εξ αίματος ή εξ αγχιστείας.
- Παρίσταται στις Γενικές Συνελεύσεις των Μετόχων

Η Εταιρεία ενημερώνει την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για οποιαδήποτε μεταβολή του Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, υποβάλλοντας τα πρακτικά της σχετικής συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου, εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από τη μεταβολή αυτή.

B.3. Λειτουργία Διαχείρισης κινδύνων

Η λειτουργία διαχείρισης κινδύνων διαχωρίζεται λειτουργικά και ιεραρχικά από τις επιχειρησιακές μονάδες και τις λειτουργίες διαχείρισης χαρτοφυλακίου της Εταιρείας. Σε κάθε περίπτωση, η Εταιρεία εφαρμόζει συστήματα διαχείρισης κινδύνων για την αναγνώριση, μέτρηση, διαχείριση και παρακολούθηση όλων των σχετικών κινδύνων ως προς την επενδυτική στρατηγική που έχει αποφασίσει η Εταιρεία να ακολουθήσει.

Ο Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων, διορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο, κατόπιν προτάσεως της Επιτροπής Ελέγχου και είναι αρμόδιος για την αποτελεσματική λειτουργία Διαχείρισης Κινδύνων στην Εταιρεία και συνδράμει το Διοικητικό Συμβούλιο και τη Διοίκηση της Εταιρείας στην αναγνώριση, αξιολόγηση και αντιμετώπιση των γεγονότων εκείνων που μπορούν να δημιουργήσουν κίνδυνο στην ομαλή λειτουργία της Εταιρείας.

Ο Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων κατά την άσκηση των καθηκόντων του είναι ανεξάρτητος. Λειτουργικά αναφέρεται και εποπτεύεται από την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας, η οποία είναι επίσης αρμόδια για την αξιολόγησή του ενώ διοικητικά αναφέρεται στο Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας.

Ο Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων έχει ενδεικτικά τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

- Εφαρμόζει την Πολιτική Διαχείρισης Κινδύνων για την αναγνώριση, αξιολόγηση, διαχείριση και παρακολούθηση όλων των σχετικών κινδύνων ως προς την επενδυτική στρατηγική που έχει αποφασίσει η Εταιρεία να ακολουθήσει,
- Εφαρμόζει τη μεθοδολογία διαχείρισης κινδύνων, όπως αυτή περιγράφεται στις σχετικές εσωτερικές διαδικασίες της Εταιρείας. Ειδικότερα,
 - Παρακολουθεί τους σχετικούς δείκτες κινδύνου, όπως αυτοί διαμορφώνονται μετά από κάθε σημαντική επενδυτική επιλογή της Εταιρείας και ενημερώνει εφόσον απαιτείται τη Διοίκηση και την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.
 - Συντάσσει και παρακολουθεί τα αρχεία διαχείρισης κινδύνων στα οποία αποτυπώνονται όλοι οι βασικοί κίνδυνοι της Εταιρείας, η κατηγοριοποίησή τους με βάση τις προκαθορισμένες κλίμακες βαθμολόγησης/κατηγοριοποίησης του Έμφυτου και του Υπολειμματικού κινδύνου, καθώς και τα Όρια Ανοχής (Risk Appetite Statement-RAS) και τα Όρια Αντοχής (Risk Tolerance Limit-RTL) για κάθε κίνδυνο.
- Επικοινωνεί τα αποτελέσματα του έργου του τακτικά στην Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.
- Συντάσσει ετήσια έκθεση Απολογισμού που υποβάλλεται στο Διοικητικό Συμβούλιο μέσω της Επιτροπής Ελέγχου.

Β.4. Λειτουργία Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Σκοπός της λειτουργίας της Κανονιστικής Συμμόρφωσης, είναι η διασφάλιση της πλήρους, έγκαιρης και διαρκούς συμμόρφωσης της Εταιρείας προς το εκάστοτε ισχύον ρυθμιστικό πλαίσιο και να υφίσταται ανά πάσα στιγμή πλήρης εικόνα για τον βαθμό επίτευξης αυτού.

Ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης, διορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο, κατόπιν προτάσεως της Επιτροπής Ελέγχου και είναι αρμόδιος για την αποτελεσματική λειτουργία Κανονιστικής Συμμόρφωσης στην Εταιρεία. Ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης κατά την άσκηση των καθηκόντων του είναι ανεξάρτητος. Λειτουργικά αναφέρεται και εποπτεύεται από την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας η οποία είναι επίσης αρμόδια για την αξιολόγησή του ενώ διοικητικά αναφέρεται στο Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας.

Ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης έχει ενδεικτικά τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

- Θεσπίζει και εφαρμόζει κατάλληλες πολιτικές και διαδικασίες Κανονιστικής Συμμόρφωσης με στόχο:
 - ο Την συμμόρφωση όλων – εργαζομένων και Διοίκησης – με τη νομοθεσία που διέπει τη λειτουργία της Εταιρείας, με το Καταστατικό, τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και τον Ε.Κ.Λ. της, καθώς και σε τυχόν άλλα εσωτερικά έγγραφα της Εταιρείας, με σκοπό την αποφυγή κινδύνων και άλλων νομικών συνεπειών για την Εταιρεία και τους εργαζόμενους,
 - ο Την διαχείριση των πάσης φύσεως κινδύνων από τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης της Εταιρείας και των επιχειρήσεων προς τις οποίες έχουν ανατεθεί λειτουργίες (outsourcing), προς το ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο,
 - ο Την ανάδειξη, καταγραφή και παρακολούθηση τυχών περιπτώσεων σύγκρουσης συμφερόντων,
 - ο Την διασφάλιση της εμπιστευτικότητας Προνομιακών Πληροφοριών σε περίπτωση αναβολής δημοσιοποίησης και για όσο διάστημα διαρκεί η αναβολή αυτή.
- Ενημερώνει τη Διοίκηση της Εταιρείας για κάθε διαπιστωθείσα σημαντική παράβαση του ισχύοντος κανονιστικού πλαισίου ή για τυχόν σημαντικές ελλείψεις στην τήρηση των υποχρεώσεων που αυτό επιβάλλει.
- Σε περίπτωση τροποποιήσεων του εκάστοτε ισχύοντος κανονιστικού πλαισίου, παρέχει, με τη συνδρομή της αρμόδιας Νομικής Υπηρεσίας, σχετικές οδηγίες και κατευθύνσεις στις Υπηρεσιακές Μονάδες της Εταιρείας για την αντίστοιχη προσαρμογή του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας, την επικαιροποίηση των εσωτερικών διαδικασιών λειτουργίας και την προσαρμογή του μηχανογραφικού συστήματος εφόσον αυτό κρίνεται αναγκαίο. Διασφαλίζει δε τη διαρκή ενημέρωση των υπαλλήλων για τις εξελίξεις στο σχετικό με τις αρμοδιότητές τους ρυθμιστικό πλαίσιο.
- Επισκοπεί τις νέες διαδικασίες, προκειμένου να διασφαλισθεί η συμβατότητα με τα οριζόμενα στο κανονιστικό πλαίσιο. Παράλληλα, επισκοπούνται και από την Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, έτσι ώστε να ενσωματωθούν οι κατάλληλοι ελεγκτικοί μηχανισμοί και οι μηχανισμοί διαχείρισης κινδύνων.
- Εποπτεύει/Επιβλέπει την τήρηση του μητρώου πραγματικών δικαιούχων, το οποίο, για τις εταιρείες με μετοχές εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά ταυτίζεται με το αρχείο γνωστοποιήσεων του Ν.3556/2007.
- Συντάσσει ετήσια έκθεση Απολογισμού που υποβάλλεται στο Διοικητικό Συμβούλιο μέσω της Επιτροπής Ελέγχου.
- Διατηρεί αρχείο στο οποίο καταγράφονται όλα τα σημαντικά δώρα, ανεξαρτήτως είδους, τα οποία τυγχάνει να αποδεχθούν ή να προσφέρουν εργαζόμενοι της Εταιρείας από ή προς τρίτους, με σκοπό να παρακολουθείται η τήρηση της Πολιτικής Σύγκρουσης Συμφερόντων της Εταιρείας.
- Είναι υπεύθυνος για την εφαρμογή της Πολιτικής Προστασίας Προσωπικών Δεδομένων από τους εργαζόμενους και τη Διοίκηση της Εταιρείας, εστιάζοντας κυρίως στην τήρηση των αρχών και υποχρεώσεων που θεσπίζονται δυνάμει του Γενικού Κανονισμού Προστασίας των Δεδομένων (ΕΕ) 2016/679 και αποτελεί το πρόσωπο επικοινωνίας της Εταιρείας με την Αρχή Προστασίας Δεδομένων Προσωπικού Χαρακτήρα.

Γ. ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Γ.1. Λειτουργία Γενικής Συνέλευσης

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων είναι το ανώτατο όργανο λήψης αποφάσεων της Εταιρείας η οποία είναι αρμόδια, μεταξύ άλλων, να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά στην Εταιρεία, να ορίζει και να αξιολογεί τα διοικητικά της όργανα και γενικώς να αποφασίζει για κάθε θέμα που εμπύπτει στην αρμοδιότητά της σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις της νομοθεσίας και τυχόν ειδικές προβλέψεις του καταστατικού της Εταιρείας. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης δεσμεύουν και τους απόντες ή διαφωνούντες μετόχους. Οι αρμοδιότητες της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, καθώς και οι διαδικασίες σύγκλησης και λήψης απόφασης ακολουθούν τις προβλέψεις της ισχύουσας νομοθεσίας και προβλέπονται αναλυτικά στο καταστατικό της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο διασφαλίζει ότι η προετοιμασία και η διεξαγωγή της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων διευκολύνουν την αποτελεσματική άσκηση των δικαιωμάτων των μετόχων, οι οποίοι θα πρέπει να είναι πλήρως ενημερωμένοι για όλα τα θέματα που σχετίζονται με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση, συμπεριλαμβανομένων των θεμάτων ημερήσιας διάταξης, και των δικαιωμάτων τους κατά τη Γενική Συνέλευση. Οι διαδικασίες σύγκλησης, συμμετοχής και λήψης απόφασης από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων παρατίθενται αναλυτικά στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας και στο καταστατικό της.

Γ.2. Δικαιώματα μετόχων

Τα δικαιώματα των μετόχων της Εταιρείας, που πηγάζουν από τη μετοχή της είναι ανάλογα με το ποσοστό του κεφαλαίου, στο οποίο αντιστοιχεί η καταβεβλημένη αξία της μετοχής. Κάθε μετοχή παρέχει όλα τα δικαιώματα που προβλέπει ο Ν.4548/2018 και το καταστατικό της Εταιρείας, το οποίο δεν περιέχει αυστηρότερες διατάξεις από αυτές που προβλέπει ο Ν.4548/2018, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από κάθε μετοχή ακολουθούν αυτήν σε οποιονδήποτε καθολικό ή ειδικό διάδοχο του μετόχου.

Το καταστατικό της Εταιρείας δεν περιέχει ειδικά δικαιώματα ελέγχου ή προνόμια υπέρ συγκεκριμένων μετόχων ούτε περιορισμούς κατά συγκεκριμένων μετόχων.

Η Εταιρεία έχει εκδώσει μόνο κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές. Σημειώνεται ότι η απόκτηση κάθε μετοχής της Εταιρείας συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή από τον κύριο αυτής του καταστατικού της Εταιρείας και των νόμιμων αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και του Διοικητικού Συμβουλίου.

α) Δικαίωμα μερίσματος από τα ετήσια κέρδη της Εταιρείας.

- Οι μέτοχοι συμμετέχουν στα κέρδη της Εταιρείας σύμφωνα με τον Ν.4548/2018, τον Ν.2778/1999 και τις διατάξεις του Καταστατικού της. Η Εταιρεία υποχρεούται να διανέμει ετησίως στους μετόχους της τουλάχιστον το πενήντα τοις εκατό (50%) των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της. Επιτρέπεται η διανομή χαμηλότερου ποσοστού, έως των ορίων του Ν. 4548/2018, ή η μη διανομή μερίσματος από την Εταιρεία με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης.
- Δικαιούχοι του μερίσματος είναι οι εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Σ.Α.Τ. κατά την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων μερίσματος (record date) όπως αυτή θα προσδιορίζεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων. Το μέρισμα καταβάλλεται στο μέτοχο εντός δύο (2) μηνών από την ημερομηνία της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

β) Δικαίωμα προτίμησης σε κάθε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά και την ανάληψη νέων μετόχων.

- Οι μέτοχοι έχουν δικαίωμα προτίμησης σε κάθε μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο, όπως ορίζεται στο άρθρο 26 του Ν.4548/2018.

γ) Δικαίωμα λήψης αντιγράφου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και των εκθέσεων των ορκωτών ελεγκτών και του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

- Δέκα (10) ημέρες πριν από την Τακτική Γενική Συνέλευση, η Εταιρεία θέτει στη διάθεση των μετόχων της τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της, καθώς και τις σχετικές εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των ελεγκτών της Εταιρείας (άρθρο 123 παρ. 1 του Ν.4548/2018). Η εν λόγω υποχρέωση εκπληρώνεται με την ανάρτηση των σχετικών στοιχείων στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (άρθρο 123 παρ. 2 του Ν.4548/2018).

δ) Δικαίωμα συμμετοχής στη Γενική Συνέλευση, το οποίο εξειδικεύεται στα επιμέρους δικαιώματα: νομιμοποίησης, παρουσίας, συμμετοχής στις συζητήσεις, υποβολής προτάσεων σε θέματα της ημερήσιας διάταξης, καταχώρησης των απόψεων στα πρακτικά και ψήφου.

- Οι μέτοχοι ασκούν τα σχετικά με τη διοίκηση της Εταιρείας δικαιώματά τους μόνο με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση. Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

ε) Δικαίωμα ανάληψης της εισφοράς κατά την εκκαθάριση ή, αντίστοιχα, της απόσβεσης κεφαλαίου που αντιστοιχεί στη μετοχή, εφόσον αυτό αποφασισθεί από τη Γενική Συνέλευση.

ζ) Δικαιώματα μειοψηφίας.

- Οι μέτοχοι μειοψηφίας έχουν τα δικαιώματα που προβλέπονται από τις διατάξεις του Ν.4548/2018. Το καταστατικό της Εταιρείας δεν περιέχει ειδικότερες διατάξεις αναφορικά με τα δικαιώματα μειοψηφίας, όπως αυτά καθορίζονται από τις διατάξεις του Ν.4548/2018.

Δ. ΣΥΝΘΕΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΛΛΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΩΝ Ή ΕΠΟΠΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ Ή ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ

Δ.1. Διοικητικό Συμβούλιο

Γενικά Στοιχεία Λειτουργίας και Σύνθεσης Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο (Δ.Σ.) είναι αρμόδιο να αποφασίζει για κάθε πράξη που αφορά στη διοίκηση της Εταιρείας, τη διαχείριση των περιουσιακών της στοιχείων και την πραγμάτωση του σκοπού της, εντός των ορίων του νόμου και εξαιρουμένων των θεμάτων επί των οποίων, σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό, αποφασίζει η Γενική Συνέλευση των μετόχων. Το Δ.Σ. διευθύνει τις εταιρικές υποθέσεις προς όφελος της Εταιρείας και όλων των μετόχων, διασφαλίζοντας ότι η Διοίκηση ακολουθεί την εταιρική στρατηγική διασφαλίζοντας επιπροσθέτως τη δίκαιη και ίση μεταχείριση όλων των μετόχων που βρίσκονται στην ίδια θέση.

Κατά την εκτέλεση των καθηκόντων του, το Δ.Σ. λαμβάνει υπόψη του τα μέρη των οποίων τα συμφέροντα συνδέονται με εκείνα της Εταιρείας, όπως είναι οι μισθωτές, οι πιστωτές και οι εργαζόμενοι που επηρεάζονται άμεσα από τη λειτουργία της Εταιρείας, στο βαθμό που δεν προκύπτει σύγκρουση με το εταιρικό συμφέρον.

Ο ρόλος και οι αρμοδιότητες του Δ.Σ. προσδιορίζονται και τεκμηριώνονται με σαφήνεια στο καταστατικό της Εταιρείας, στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, καθώς και σε τυχόν άλλα έγγραφα της Εταιρείας που προβλέπουν σχετικά.

Ενδεικτικά οι κυριότερες αρμοδιότητες του Δ.Σ περιλαμβάνουν :

- Την έγκριση της μακροπρόθεσμης στρατηγικής και των λειτουργικών στόχων της Εταιρείας,
- Την έγκριση του ετήσιου προϋπολογισμού και του επιχειρησιακού σχεδίου,
- Τη λήψη αποφάσεων για τις μείζονες κεφαλαιουχικές δαπάνες, εξαγορές εταιρειών, επενδύσεις σε ακίνητα και εκποιήσεις ακινήτων, σύμφωνα με το εκάστοτε ισχύον Εταιρικό Πλαίσιο Λήψης Αποφάσεων
- Την επιλογή και, όποτε χρειάζεται, την αντικατάσταση της εκτελεστικής ηγεσίας της Εταιρείας, όπως και την εποπτεία του σχεδιασμού της διαδοχής,
- τον έλεγχο απόδοσης της Διοίκησης και την εναρμόνιση των αμοιβών των Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας με τα μακροπρόθεσμα συμφέροντα αυτής και των μετόχων της,

- Τη λήψη αποφάσεων για τον προσδιορισμό ετήσιων στόχων για την επιμέτρηση της απόδοσης του Διευθύνοντος Συμβούλου και για τη χορήγηση πριμ (bonus) αποδοτικότητας σε αυτόν,
- Τη διασφάλιση της αξιοπιστίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και εκθέσεων της Εταιρείας, των συστημάτων χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και των στοιχείων και πληροφοριών που λαμβάνουν δημοσιότητα, καθώς και τη διασφάλιση της αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων,
- Τη διατήρηση ενός αποτελεσματικού Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, με σκοπό την περιφρούρηση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, καθώς και τον εντοπισμό και την αντιμετώπιση των σημαντικότερων κινδύνων,
- Την επαγρύπνηση, όσον αφορά υπάρχουσες και πιθανές συγκρούσεις συμφερόντων μεταξύ αφενός της Εταιρείας και αφετέρου της Διοίκησής της, των μελών του Δ.Σ. ή των κύριων μετόχων (συμπεριλαμβανομένων των μετόχων με άμεση ή έμμεση εξουσία να διαμορφώνουν ή να επηρεάζουν τη σύνθεση και τη συμπεριφορά του Δ.Σ.), καθώς και την κατάλληλη αντιμετώπιση τέτοιων συγκρούσεων' για τον σκοπό αυτό, το Δ.Σ. υιοθετεί διαδικασία εποπτείας των συναλλαγών με γνώμονα τη διαφάνεια και την προστασία των εταιρικών συμφερόντων,
- Τη διασφάλιση ύπαρξης αποτελεσματικής λειτουργίας κανονιστικής συμμόρφωσης της Εταιρείας,
- Την παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας του συστήματος διοίκησης της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των διαδικασιών ανάθεσης εξουσιών και καθηκόντων σε 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.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποτελείται από πέντε (5) έως δεκαπέντε (15) συμβούλους, οι οποίοι εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας με τετραετή θητεία. Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων είναι αρμόδια για τον καθορισμό και την εκλογή των Ανεξάρτητων Μελών. Αμέσως μετά την εκλογή του Διοικητικού Συμβουλίου συνέρχεται και συγκροτείται σε σώμα εκλέγοντας, μεταξύ των μελών του, Πρόεδρο, Αντιπρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο.

Εκτελεστικά μέλη

Εκτελεστικά μέλη είναι αυτά που απασχολούνται με τα καθημερινά θέματα διοίκησης της Εταιρείας είναι υπεύθυνα για την εφαρμογή της στρατηγικής που καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και διαβουλεύονται ανά τακτά χρονικά διαστήματα με τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου σχετικά με την καταλληλότητα της εφαρμοζόμενης στρατηγικής. Σε υφιστάμενες καταστάσεις κρίσεων ή κινδύνων, καθώς και όταν επιβάλλεται από τις συνθήκες να ληφθούν μέτρα τα οποία αναμένεται ευλόγως να επηρεάσουν σημαντικά την Εταιρεία, όπως όταν πρόκειται να ληφθούν αποφάσεις σχετικά με την εξέλιξη της επιχειρηματικής δραστηριότητας και τους κινδύνους που αναλαμβάνονται, οι οποίες αναμένεται να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας, τα εκτελεστικά μέλη ενημερώνουν αμελλητί εγγράφως το Διοικητικό Συμβούλιο, είτε από κοινού είτε χωριστά, υποβάλλοντας σχετική έκθεση με τις εκτιμήσεις και τις προτάσεις τους. Σε κάθε περίπτωση, εκτελεστικά θεωρούνται τα μέλη του Δ.Σ. που έχουν γενικό δικαίωμα εκπροσώπησης της Εταιρείας.

Μη Εκτελεστικά Μέλη

Κάθε άλλο μέλος εκτός από τα παραπάνω θεωρείται μη εκτελεστικό. Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, συμπεριλαμβανομένων των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών, έχουν, ιδίως, τις ακόλουθες υποχρεώσεις:

- Παρακολουθούν και εξετάζουν τη στρατηγική της Εταιρείας και την υλοποίησή της, καθώς και την επίτευξη των στόχων της.
- Διασφαλίζουν την αποτελεσματική εποπτεία των εκτελεστικών μελών, συμπεριλαμβανομένης της παρακολούθησης και του ελέγχου των επιδόσεών τους.
- Εξετάζουν και εκφράζουν απόψεις σχετικά με τις προτάσεις που υποβάλλουν τα εκτελεστικά μέλη, βάσει υφιστάμενων πληροφοριών.

Είναι δυνατή η, κατ' εξαίρεση, ανάθεση ειδικής (ad hoc) εκπροσώπησης της Εταιρείας σε μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. χωρίς εξ αυτού και μόνο λόγοι να το μέλος να καθίσταται ή να θεωρείται εκτελεστικό.

Ανεξάρτητα (μη Εκτελεστικά) Μέλη

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Το Δ.Σ. πρέπει να καθορίσει ύστερα από σχετική εισήγηση της Επιτροπής Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων εάν ένας υποψήφιος πληροί τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας, όπως προβλέπονται στο άρθρο 9 του ν. 4706/2020, προτού προταθεί η εκλογή του από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη δεν υπολείπονται του ενός τρίτου (1/3) του συνολικού αριθμού των μελών του και, πάντως, δεν είναι λιγότερα από δύο (2). Αν προκύψει κλάσμα, στρογγυλοποιείται στον αμέσως εγγύτερο ακέραιο αριθμό. Αν εκλεγεί από το Δ.Σ. προσωρινό μέλος μέχρι την πρώτη Γενική Συνέλευση σε αναπλήρωση άλλου ανεξάρτητου που παραιτήθηκε, εξέλιξε ή για οποιονδήποτε λόγο κατέστη έκπτωτο, το μέλος που εκλέγεται πρέπει να είναι και αυτό ανεξάρτητο. Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη υποβάλλουν προς τη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας, από κοινού ή χωριστά εφόσον το κρίνουν αναγκαίο, αναφορές/εκθέσεις ξεχωριστές από αυτές του Δ.Σ.. Τα ανεξάρτητα μέλη του Δ.Σ. και κάθε ανεξάρτητο διοικητικό στέλεχος υποβάλλουν ετησίως δήλωση ανεξαρτησίας με την οποία βεβαιώνουν ότι εξακολουθούν να πληρούν τις διατάξεις ανεξαρτησίας του Ν.4706/2020, υποχρεούνται δε να ενημερώνουν το Δ.Σ. για κάθε γεγονός που δύναται να άρει την ανεξαρτησία τους. Η πλήρωση των προϋποθέσεων του για τον χαρακτηρισμό μέλους Διοικητικού Συμβουλίου ως ανεξάρτητου μέλους επανεξετάζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο σε ετήσια τουλάχιστον βάση ανά οικονομικό έτος και πάντως πριν από τη δημοσιοποίηση της ετήσιας οικονομικής έκθεσης, στην οποία και συμπεριλαμβάνεται σχετική διαπίστωση.

Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου διευθύνει τις συνεδριάσεις του και αναπληρώνεται σε όλη την έκταση των αρμοδιοτήτων του σε περίπτωση απουσίας ή κωλύματός του από τον Αντιπρόεδρο, ή μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου από το Διευθύνοντα Σύμβουλο ή ένα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου οριζόμενο από αυτό.

Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος διορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και είναι το ανώτατο εκτελεστικό όργανο της Εταιρείας. Προϊσταται των επιμέρους Διευθύνσεων της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης της Νομικής Υπηρεσίας και εποπτεύει διοικητικά τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, τον Υπεύθυνο Εσωτερικού Ελέγχου, τον Υπεύθυνο Κανονιστικής Συμμόρφωσης και τον Υπεύθυνο Διαχείρισης Κινδύνων. Είναι υπεύθυνος για κάθε θέμα που αφορά στη διαχείριση των καθημερινών υποθέσεων και των συναλλαγών της Εταιρείας εντός των οριζόμενων από το Διοικητικό Συμβούλιο εγκριτικών ορίων που περιγράφονται στο Εταιρικό Πλαίσιο Λήψης Αποφάσεων τηρουμένων, πάντα, τυχών ειδικότερων προβλέψεων σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, το Καταστατικό, τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας ή/και άλλες πολιτικές και διαδικασίες της Εταιρείας. Ο Διευθύνων Σύμβουλος εκπροσωπεί την Εταιρεία και τη δεσμεύει έναντι τρίτων εντός του πλαισίου που έχει τεθεί από το Δ.Σ. Ο Διευθύνων Σύμβουλος αναφέρεται στο Δ.Σ. και οι αρμοδιότητές του είναι, μεταξύ άλλων, οι ακόλουθες:

- Η προετοιμασία του επιχειρηματικού πλάνου της Εταιρείας,
- Η εισήγηση του ετήσιου προϋπολογισμού της Εταιρείας, που προετοιμάζεται με ευθύνη του Διευθυντή Οικονομικών,
- Η λήψη αποφάσεων σχετικά με την πρόσληψη/απόλυση και ανάθεση καθηκόντων στο προσωπικό της Εταιρείας εντός των οριζόμενων από το Δ.Σ. εγκριτικών ορίων που περιγράφονται στο Εταιρικό Πλαίσιο Λήψης Αποφάσεων,
- Η επίβλεψη και αξιολόγηση της δραστηριότητας των επί μέρους Διευθύνσεων και των στελεχών της Εταιρείας,
- Η υποβολή εισηγήσεων στο Δ.Σ. και στις Επιτροπές του Δ.Σ.,
- Η ανάληψη οποιονδήποτε υποχρεώσεων/δεσμεύσεων της Εταιρείας εντός του οριζόμενου από το Εταιρικό Πλαίσιο Λήψης Αποφάσεων πλαισίου,
- Η εν γένει εκπροσώπηση της Εταιρείας σύμφωνα με τα όρια και τις εξουσίες που του έχουν χορηγηθεί από το Δ.Σ.

Εταιρικός Γραμματέας

Ο Εταιρικός Γραμματέας ορίζεται από το Δ.Σ., εποπτεύεται από τον Πρόεδρό του και παρευρίσκεται σε όλες τις συνεδριάσεις του. Ο Εταιρικός Γραμματέας υποστηρίζει το Δ.Σ. στο πλαίσιο των εργασιών του και μεριμνά για την επαρκή, ακριβή και έγκαιρη διάχυση των πληροφοριών μεταξύ του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών. Οι αρμοδιότητές του περιλαμβάνουν:

- Την υποστήριξη του Προέδρου σε θέματα σύγκλησης των συνεδριάσεων του Δ.Σ. και των γενικών συνελεύσεων των μετόχων,
- Την οργάνωση και τον συντονισμό των Γενικών Συνελεύσεων των Μετόχων και τη διασφάλιση της ομαλής διεξαγωγής τους,
- Τη διασφάλιση των ισότιμης και ολοκληρωμένης πληροφόρησης των μελών του Δ.Σ.,
- Την ενημέρωση των μελών του Δ.Σ. σχετικά με τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, τον κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, τις Πολιτικές, Διαδικασίες και τα λοιπά εσωτερικά έγγραφα της Εταιρείας καθώς και τα καθήκοντα και τις υποχρεώσεις τους,
- Την ενημέρωση των Μονάδων ή/και των Διευθυντικών Στελεχών αναφορικά με αποφάσεις του Δ.Σ. ή/και Επιτροπών που σχετίζονται με την άσκηση των καθηκόντων τους,
- Την τήρηση των πρακτικών των συνεδριάσεων της Γενικής Συνέλευσης Μετόχων, του Διοικητικού Συμβουλίου και, κατά περίπτωση, των αντίστοιχων Επιτροπών.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνέρχεται με την απαραίτητη συχνότητα, ώστε να εκτελεί αποτελεσματικά τα καθήκοντά του. Η πληροφόρηση που του παρέχεται από τη Διοίκηση και τις όποιες Επιτροπές είναι έγκαιρη, ώστε να του δίνεται η δυνατότητα να ανταπεξέρχεται αποτελεσματικά στα καθήκοντα που απορρέουν από τις αρμοδιότητές του.

2021 - Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου Θητεία και συμμετοχή Μελών

Εντός του 2021, το Διοικητικό Συμβούλιο της Trastor συνεδρίασε συνολικά 14 φορές και επιπλέον έλαβε απόφαση για διάφορα θέματα μέσω πρακτικών ειλημμένων αποφάσεων (γραπτές αποφάσεις) 8 φορές.

Αναφορικά με τη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, τη θητεία των μελών του και τα στοιχεία συμμετοχών των μελών του στις συνεδριάσεις του για το έτος 2021, παρατίθεται ο κάτωθι Πίνακας «2021 – Διοικητικό Συμβούλιο TRASTOR»:

2021 - ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ TRASTOR				
ΜΕΛΗ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΘΗΤΕΙΑΣ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ *WR: Γραπτή Απόφαση	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΙΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ
Σύνθεση ΔΣ από 01.01.2021 έως 21.04.2021				
Λάμπρος Παπαδόπουλος	Πρόεδρος - Μη Εκτελεστικός	05.04.2019– 21.04.2021		9/9 = 100%
Τάσος Καζίνος	Αντιπρόεδρος - Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό Μέλος	05.04.2019– 21.04.2021	14.01.21 WR* 27.01.21	9/9 = 100%
Γεώργιος Τίγγης	Μη Εκτελεστικό Μέλος	05.04.2019– 21.04.2021	17.02.21 WR* 24.02.21	9/9 = 100%
Anthony Clifford Iannazzo	Μη Εκτελεστικό Μέλος	05.04.2019– 21.04.2021	24.03.21 29.03.21	9/9 = 100%
Γεώργιος Κορμάς	Μη Εκτελεστικό Μέλος	05.04.2019– 21.04.2021	02.04.21 WR* 08.04.21 WR*	9/9 = 100%
Jeremy Greenhalgh	Ανεξάρτητο Μέλος - Μη Εκτελεστικό	05.04.2019– 21.04.2021	15.04.21 WR*	9/9 = 100%
Howard Prince Wright	Ανεξάρτητο Μέλος - Μη Εκτελεστικό	05.04.2019– 21.04.2021		9/9 = 100%

ΜΕΛΗ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΘΗΤΕΙΑΣ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ *WR: Γραπτή Απόφαση	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΙΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ
Σύνθεση ΔΣ από 21/04/2021 έως 15/07/2021				
Λάμπρος Παπαδόπουλος	Ανεξάρτητος - Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος	21.04.2021-15.07.021	21.04.21 26.05.21 23.06.21	3/3 = 100%
Τάσος Καζίνος	Αντιπρόεδρος - Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό Μέλος	21.04.2021-15.07.021		3/3 = 100%
Γεώργιος Τίγγης	Μη Εκτελεστικό Μέλος	21.04.2021-15.07.021		3/3 = 100%
Anthony Clifford Iannazzo	Μη Εκτελεστικό Μέλος	21.04.2021-15.07.021		3/3 = 100%
Γεώργιος Κορμάς	Μη Εκτελεστικό Μέλος	21.04.2021-15.07.021		3/3 = 100%
Jeremy Greenhalgh	Ανεξάρτητο Μέλος - Μη Εκτελεστικό	21.04.2021-15.07.021		3/3 = 100%
Σουζάνα Πογιατζή	Ανεξάρτητο Μέλος - Μη Εκτελεστικό	21.04.2021-15.07.021		3/3 = 100%
Howard Prince Wright	Ανεξάρτητο Μέλος - Μη Εκτελεστικό	21.04.2021-15.07.021		3/3 = 100%
Σύνθεση ΔΣ από 15.07.2021 έως 31.12.2021				
Λάμπρος Παπαδόπουλος	Ανεξάρτητος - Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος	15.07.2021-15.07.2025	15.07.21 04.08.21 29.09.21 20.10.21 25.10.21 01.11.21 WR* 24.11.21 29.11.21 WR* 14.12.21 WR* 17.12.21	10/10 = 100%
Τάσος Καζίνος	Αντιπρόεδρος - Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό Μέλος	15.07.2021-15.07.2025		10/10 = 100%
Γεώργιος Τίγγης	Μη Εκτελεστικό Μέλος	15.07.2021-03.03.2022**		10/10 = 100%
Anthony Clifford Iannazzo	Μη Εκτελεστικό Μέλος	15.07.2021-03.03.2022**		10/10 = 100%
Γεώργιος Κορμάς	Μη Εκτελεστικό Μέλος	15.07.2021-15.07.2025		08/10 = 80%
Jeremy Greenhalgh	Ανεξάρτητο Μέλος - Μη Εκτελεστικό	15.07.2021-15.07.2025		10/10 = 100%
Σουζάνα Πογιατζή	Ανεξάρτητο Μέλος - Μη Εκτελεστικό	15.07.2021-15.07.2025		10/10 = 100%

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

1. Λάμπρος Παπαδόπουλος του Γεωργίου, Ανεξάρτητος Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος
2. Τάσος Καζίνος του Γεωργίου, Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
3. Ιωάννης Βογιατζής του Γεωργίου, Μη Εκτελεστικό Μέλος
4. Γεώργιος Κορμάς του Ιωάννη, Μη Εκτελεστικό Μέλος
5. Jeremy Greenhalgh του John, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος και
6. Σουζάνα Πογιατζή του Ιωάννη, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

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

Δ.2. Επιτροπές Διοικητικού Συμβουλίου

Η Εταιρεία διαθέτει τις κάτωθι Επιτροπές του άρθρου 10 του Ν.4706/2020:

- Επιτροπή Ελέγχου, σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν.4449/2017, όπως ισχύει
- Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, σύμφωνα με το άρθρο 10, 11 και 12 του Ν.4706/2020

Δ.2.1. Επιτροπή Ελέγχου

Γενικά Στοιχεία Σύνθεσης και Λειτουργίας Επιτροπής Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελείται από τουλάχιστον 3 μέλη και δύναται να αποτελεί:

- i. Επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του, είτε
- ii. Ανεξάρτητη Επιτροπή, η οποία αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. και τρίτους, είτε
- iii. Ανεξάρτητη Επιτροπή, η οποία αποτελείται μόνο από τρίτους

Το είδος της Επιτροπής, η θητεία, ο αριθμός και οι ιδιότητες των μελών της αποφασίζονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας. Τα μέλη της Επιτροπής ορίζονται από το Δ.Σ. της Εταιρείας, όταν αποτελεί επιτροπή του, ή από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της όταν αποτελεί Ανεξάρτητη Επιτροπή. Τα μέλη της Επιτροπής είναι στην πλειοψηφία τους ανεξάρτητα από την Εταιρεία. Ο Πρόεδρος ορίζεται από τα μέλη της και είναι ένα εκ των ανεξάρτητων μελών της.

Τα μέλη της Επιτροπής στο σύνολό τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα τον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία και τουλάχιστον ένα εξ αυτών, το οποίο είναι ανεξάρτητο, διαθέτει επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική ή τη λογιστική και παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής που αφορούν στην έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει ως σκοπό την εκπλήρωση των αρμοδιοτήτων της όπως αυτές προβλέπονται στο άρθρο 44 του Ν.4449/2017 (όπως ισχύει) καθώς και την παροχή συνδρομής στο Δ.Σ με σκοπό την αποτελεσματικότερη εποπτεία του όσον αφορά τη διαδικασία οικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσης, τη συμμόρφωση της Εταιρείας και των θυγατρικών της με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας, την εφαρμογή των αρχών του συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης, τη λειτουργία του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και την άσκηση της εποπτείας επί της ελεγκτικής λειτουργίας, της λειτουργίας συμμόρφωσης και της διαχείρισης κινδύνων.

Τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου που είναι διαθέσιμος στο site της Εταιρείας:

<https://trastor.gr/company/corporate-governance/board-of-directors/audit-committee/audit-committee-regulation/>

2021 – Σύνοψη, Θητεία και συμμετοχή Μελών Επιτροπής Ελέγχου

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 21.04.2021, δυνάμει της απόφασής της (απόφαση 12), ενέκρινε ότι η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας θα αποτελεί επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου της, θα εκλέγεται από το Διοικητικό Συμβούλιο, θα απαρτίζεται αποκλειστικά από μη εκτελεστικά μέλη αυτού, θα είναι τριμελής αποτελούμενη από Πρόεδρο και δύο μέλη και θα έχει τετραετή θητεία, δυνάμει να ανανεωθεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Εντός του 2021, η Επιτροπή Ελέγχου της Trastor συνεδρίασε συνολικά 9 φορές και επιπλέον έλαβε απόφαση για διάφορα θέματα μέσω πρακτικών ειλημμένων αποφάσεων (γραπτές αποφάσεις) 5 φορές.

Αναφορικά με τη σύνοψη της Επιτροπής Ελέγχου, τη θητεία και τα στοιχεία συμμετοχών των μελών της στις συνεδριάσεις της για το έτος 2021, παρατίθεται ο κάτωθι Πίνακας «2021 – Επιτροπή Ελέγχου TRASTOR»:

2021 – ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΛΕΓΧΟΥ TRASTOR				
ΜΕΛΗ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΘΗΤΕΙΑΣ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ *WR: Γραπτή Απόφαση	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΙΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ
Σύνοψη Επιτροπής από 01.01.2021 έως 21.04.2021				
Howard Prince Wright	Πρόεδρος	05.04.2019– 21.04.2021	26.01.2021 15.02.2021 WR	5/5 = 100%
Γκούμας Δημήτριος	Μέλος	05.04.2019– 21.04.2021	19.02.2021 24.03.2021	5/5 = 100%
Γεώργιος Τίγγης	Μέλος	05.04.2019– 21.04.2021	14.04.2021	5/5 = 100%
Σύνοψη Επιτροπής από 21.04.2021 έως 15.07.2021				
Howard Prince Wright	Πρόεδρος	21.04.2021- 15.07.2021	21.04.2021 WR 21.04.2021 WR 16.06.2021	3/3 = 100%
Σουζάνα Πογιατζή	Μέλος	21.04.2021- 15.07.2021		3/3 = 100%
Γεώργιος Τίγγης	Μέλος	21.04.2021- 15.07.2021		3/3 = 100%
Σύνοψη Επιτροπής από 15.07.2021 έως 31.12.2021				
Σουζάνα Πογιατζή	Πρόεδρος	15.07.2021- 15.07.2025	15.07.2021 WR 02.08.2021 27.09.2021 25.10.2021 WR	6/6 = 100%
Λάμπρος Παπαδόπουλος	Μέλος	15.07.2021- 15.07.2025		6/6 = 100%
Γεώργιος Τίγγης	Μέλος	21.04.2021– 03.03.2022**	18.11.2021 08.12.2021	6/6 = 100%

** Στις 03.03.2022 σε συνέχεια της παραίτησης του κ. Γεωργίου Τίγγη από μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και μέλους της Επιτροπής Ελέγχου, και την εκλογή νέου μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, ήτοι του κ. Ιωάννη Βογιατζή, σε αντικατάσταση παραιτηθέντος μέλους, το Διοικητικό Συμβούλιο όρισε τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, στο πλαίσιο καθορισμού της σύνοψης της Επιτροπής από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 21.04.21, και κατόπιν της σχετικής αυθημερόν απόφασης της Επιτροπής, εξελέγησαν τα μέλη και η Πρόεδρος αυτής ως ακολούθως:

- Σουζάνα Πογιατζή, Πρόεδρος (Ανεξάρτητο- Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ)
- Λάμπρος Παπαδόπουλος, Μέλος (Ανεξάρτητος Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος ΔΣ) και
- Ιωάννης Βογιατζής, Μέλος (Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ)

Η θητεία της ανωτέρω Επιτροπής είναι μέχρι την 15.07.2025.

2021 - Πεπραγμένα Επιτροπής Ελέγχου

Σχετικά με τα πεπραγμένα της Επιτροπής Ελέγχου κατά το διάστημα 01.01.2021 έως και 31.12.2021 αναφέρονται τα εξής:

Ως προς τον Εξωτερικό Έλεγχο και τη Διαδικασία Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης της Εταιρείας και του Ομίλου, η Επιτροπή:

- Παρακολούθησε τη διαδικασία και τη διενέργεια του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και λαμβάνοντας υπόψη της το περιεχόμενο της συμπληρωματικής έκθεσης του Ορκωτού Ελεγκτή υπέβαλε σχετικές αναφορές προς το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Παρακολούθησε τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης καθώς και λοιπής δημοσιοποιηθείσας σχετικής πληροφόρησης και υπέβαλε σχετικές συστάσεις ή προτάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο για την εξασφάλιση της ακεραιότητάς της.
- Παρακολούθησε την ανεξαρτησία του Ορκωτού Ελεγκτή και την καταλληλότητα της παροχής μη ελεγκτικών υπηρεσιών.
- Διηύθυνε τη διαδικασία αξιολόγησης Ορκωτού Ελεγκτή και Τακτικού Εκτιμητή και εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο να προτείνει την εκλογή τους από τη Γενική Συνέλευση.

Ως προς τα συστήματα Εσωτερικού Ελέγχου, Διαχείρισης Κινδύνων και Εταιρικής Διακυβέρνησης, η Επιτροπή:

- Παρακολούθησε τις λειτουργίες Εσωτερικού Ελέγχου, Διαχείρισης Κινδύνων και Κανονιστικής Συμμόρφωσης για τη διασφάλιση της ορθότητας της λειτουργίας τους και της ανεξαρτησίας τους.
- Παρακολούθησε την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και λαμβάνοντας υπόψη το περιεχόμενο των εκθέσεων ελέγχου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, υπέβαλε σχετικές συστάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο για την περαιτέρω βελτίωση και ενίσχυσή του.
- Παρακολούθησε τη διαδικασία Διαχείρισης Κινδύνων και λαμβάνοντας υπόψη τις αναφορές της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων, υπέβαλε συστάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με τον εντοπισμό, την εκτίμηση και τη διαχείριση των κινδύνων.
- Παρακολούθησε τις διαδικασίες συμμόρφωσης της Εταιρείας και του Ομίλου με τις νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις που ρυθμίζουν την οργάνωση, τη λειτουργία και τις δραστηριότητές της και λαμβάνοντας υπόψη τις αναφορές της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης, υπέβαλε συστάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με την αναθεώρηση του εσωτερικού κανονιστικού πλαισίου λειτουργίας της Εταιρείας.
- Παρακολούθησε την πολιτική βιώσιμης ανάπτυξης της Εταιρείας

Σημειώνεται ότι η αναλυτική Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για το 2021 είναι διαθέσιμη στο site της Εταιρείας:

<https://trastor.gr/company/corporate-governance/board-of-directors/audit-committee/report-on-the-audit-committees-activities/>

Δ.2.2. Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Γενικά Στοιχεία Σύνθεσης και Λειτουργίας Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων αποτελείται από τρία (3) έως (4) μέλη, τα οποία είναι όλα μη εκτελεστικά και στην πλειονότητά τους ανεξάρτητα. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων διορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ή από τα μέλη της Επιτροπής και πρέπει να έχει την ιδιότητα ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους.

Σκοπός της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων είναι να συνδράμει το Διοικητικό Συμβούλιο κατά την εκπλήρωση των καθηκόντων του σχετικά με την εξέταση της επάρκειας και αποδοτικότητας των μελών και της σύνθεσης του Δ.Σ και των Επιτροπών του, το διορισμό ή την παύση Διευθυντικών και άλλων Στελεχών της Εταιρείας, τον καθορισμό των αποδοχών τους, καθώς και τη διαμόρφωση, τον έλεγχο εφαρμογής και την περιοδική αναθεώρηση της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας ώστε να βρίσκεται πάντοτε σε συμμόρφωση με την ισχύουσα νομοθεσία.

Η θητεία των μελών της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ορίζεται σε τέσσερα (4) έτη. Το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται να επαναδιορίζει μέλος ή μέλη για περισσότερες από μία θητείες.

Τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ορίζονται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής, που είναι διαθέσιμος στο site της Εταιρείας:

<https://trastor.gr/company/corporate-governance/board-of-directors/remuneration-nomination-committee/remco/>

2021 – Σύνθεση, Θητεία και συμμετοχή Μελών Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Εντός του 2021, η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Trastor συνεδρίασε συνολικά 4 φορές και επιπλέον έλαβε απόφαση για διάφορα θέματα μέσω πρακτικών ειλημμένων αποφάσεων (γραπτές αποφάσεις) 3 φορές.

Αναφορικά με τη σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, τη θητεία και τα στοιχεία συμμετοχών των μελών της στις συνεδριάσεις της για το έτος 2021, παρατίθεται ο κάτωθι Πίνακας «2021 – Επιτροπή Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων TRASTOR»:

2021 – ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΑΠΟΔΟΧΩΝ & ΥΠΟΨΗΦΙΟΤΗΤΩΝ TRASTOR				
ΜΕΛΗ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΘΗΤΕΙΑΣ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ <small>*WR: Γραπτή Απόφαση</small>	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΙΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ
Σύνθεση Επιτροπής από 01.01.2021 έως 15.07.2021				
Jeremy Greenhalgh	Πρόεδρος	05.04.2019-15.07.2021	22.02.2021 23.03.2021	6/6 = 100%
Γεώργιος Τίγγης	Μέλος	05.04.2019-15.07.2021	20.05.2021 WR* 31.05.2021 WR*	6/6 = 100%
Howard Prince Wright	Μέλος	05.04.2019-15.07.2021	17.06.2021 08.07.2021 WR*	6/6 = 100%

ΜΕΛΗ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΘΗΤΕΙΑΣ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ *WR: Γραπτή Απόφαση	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΙΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ
Σύνθεση Επιτροπής από 15.07.2021 έως 31.12.2021				
Jeremy Greenhalgh	Πρόεδρος	15.07.2021-15.07.2025	15.10.2021	1/1 = 100%
Γεώργιος Τίγγης	Μέλος	15.07.2021-03.03.2022**		1/1 = 100%
Σουζάνα Πογιατζή	Μέλος	15.07.2021-15.07.2025		1/1 = 100%

** Στις 03.03.2022 σε συνέχεια της παραίτησης του κ. Γεωργίου Τίγγη από μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και μέλους της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων το Διοικητικό Συμβούλιο όρισε τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, ως ακολούθως:

- Jeremy Greenhalgh, Πρόεδρος (Ανεξάρτητο – Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ)
- Γεώργιος Κορμάς, Μέλος (Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ) και
- Σουζάνα Πογιατζή, Μέλος (Ανεξάρτητο – Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ)

Η θητεία της ανωτέρω Επιτροπής είναι μέχρι την 15.07.2025.

2021 - Πεπραγμένα Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Κατά το διάστημα 01.01.2021 έως και 31.12.2021 η Επιτροπή:

- Αξιολόγησε και εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο νέο υποψήφιο μέλος ελέγχοντας παράλληλα την τήρηση των προϋποθέσεων για τον χαρακτηρισμό των λοιπών μελών του Δ.Σ ως εκτελεστικών, μη εκτελεστικών και ανεξαρτήτων ή μη κατά την επανεκλογή τους.
- Αποφάσισε, εντός των ορίων της αρμοδιότητας που της έχει ανατεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο, την αύξηση των ετήσιων αποδοχών υπαλλήλου της Εταιρείας.
- Εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο το ύψος του προς απονομή ετήσιου επιμίσθιου (bonus) των Διευθυντικών Στελεχών και του Διευθύνοντος Συμβούλου καθώς και τη στοχοθεσία για το ετήσιο επιμίσθιο του επομένου έτους
- Εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο τις προτεινόμενες προς τη Γενική Συνέλευση αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Διαπίστωσε την συνδρομή των προϋποθέσεων άσκησης δικαιωμάτων του Διευθύνοντος Συμβούλου στο πλαίσιο προγράμματος παροχής βραχυπρόθεσμων κινήτρων.
- Ανέθεσε την εκπόνηση μελέτης αναφορικά με το ύψος των αποδοχών του προσωπικού της Εταιρείας και κατόπιν αξιολόγησης υπέβαλε προτάσεις στο Διοικητικό Συμβούλιο.

Δ.2.3. Άλλες Επιτροπές Διοικητικού Συμβουλίου

Η Εταιρεία διαθέτει Επενδυτική Επιτροπή σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν.2778/1999.

Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή είναι αρμόδια για την υποβολή εισηγήσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο ή/και τη λήψη αποφάσεων για την υλοποίηση νέων και τη ρευστοποίηση υφιστάμενων επενδύσεων της Εταιρείας και των θυγατρικών της, τη σύναψη νέων και τροποποίηση υφιστάμενων μισθώσεων, τη διαχείριση των διαθεσίμων της Εταιρείας καθώς και άλλων σχετικών δραστηριοτήτων.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από τρία (3) έως πέντε (5) μέλη, που ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, τα οποία θα πρέπει να διαθέτουν σημαντική σχετική επαγγελματική εμπειρία, ένα εκ των οποίων είναι απαραίτητως ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας ο οποίος ορίζεται και Πρόεδρος αυτής. Τα υπόλοιπα μέλη της Επιτροπής δύναται να είναι μέλη του Δ.Σ., τυχόν άλλα στελέχη της Εταιρείας ή ακόμη και τρίτα πρόσωπα με αποδεδειγμένη γνώση και εμπειρία στο αντικείμενο δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Η θητεία των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής ορίζεται σε τέσσερα (4) έτη. Το Δ.Σ. δύναται να επαναδιορίζει μέλος ή μέλη για περισσότερες από μία θητείες.

Τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής ορίζονται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας της.

- Η σύνθεση της Επιτροπής το 2021 είχε ως ακολούθως:

Πρόεδρος: Τάσος Καζίνος, Μέλη: Γεώργιος Τίγγης και Luca Malighetti

- Από 03.03.2022 η σύνθεση της Επιτροπής διαμορφώνεται ως εξής:

Πρόεδρος: Τάσος Καζίνος, Μέλη: Γεώργιος Κορμάς και Ιωάννης Βογιατζής

Εντός του 2021 η Επιτροπή συνεδρίασε 6 φορές και επιπλέον έλαβε απόφαση για διάφορα θέματα του αντικειμένου της μέσω πρακτικών ειλημμένων αποφάσεων (γραπτές αποφάσεις) 5 φορές, πάντα σε πλήρη απαρτία.

Δ.3. Πληροφορίες Μελών Διοικητικού Συμβουλίου, Επιτροπών και Ανωτάτων Στελεχών

Στην παρούσα ενότητα παρέχονται στοιχεία αναφορικά με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, των Επιτροπών και των Ανωτάτων Στελεχών της Εταιρείας, ήτοι του Διευθύνοντος Συμβούλου.

Δ.3.1. Αναλυτικά Βιογραφικά

Μέλη Δ.Σ. και Επιτροπών Δ.Σ. – Μάρτιος 2022

- **Λάμπρος Παπαδόπουλος**
Ανεξάρτητος, Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος Δ.Σ.
Μέλος Επιτροπής Ελέγχου

Ο κ. Λάμπρος Παπαδόπουλος ξεκίνησε την καριέρα του το 1993 στην Ernst & Young στο Λονδίνο, όπου εργάστηκε στους τομείς Ελέγχου (Audit – Media & Resources) και Εταιρικής Χρηματοδότησης (Corporate Finance – Business Valuations).

Κατά το διάστημα 1998-2012 εργάστηκε στη Citigroup (Λονδίνο), ως Επικεφαλής του τμήματος Ανάλυσης για την Ελληνική Χρηματιστηριακή Αγορά και του τμήματος Εταιρειών Μικρής και Μεσαίας Κεφαλαιοποίησης για την Ηπειρωτική Ευρώπη. Από το 2006 κατείχε τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου (Managing Director) και διετέλεσε μέλος της Εκτελεστικής Επιτροπής του τμήματος Ανάλυσης.

Από το 2017 είναι μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου από τον Απρίλιο του 2019 ενώ το 2017-2019 διατέλεσε Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου.

Από τον Ιούλιο του 2019 έχει διοριστεί ως μη εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Κυπριακής Εταιρίας Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων (ΚΕΔΙΠΕΣ) στη θέση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου.

Ο κ. Παπαδόπουλος είναι επίσης από το 2018 Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Global Ports Investments Plc, η οποία είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο του Λονδίνου και από το 2022 Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Agri Europe Cyprus Ltd.

Το 2013 διετέλεσε Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος στο Μεταβατικό Διοικητικό Συμβούλιο της Τράπεζας Κύπρου και την περίοδο 2015 ως 2018 διετέλεσε Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Ελληνικής Τράπεζας και Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου.

Είναι απόφοιτος του Πανεπιστημίου Kent at Canterbury του Ηνωμένου Βασιλείου με τίτλο σπουδών B.A.(Hons) Accounting with Computing (First Class) και από το 1996 είναι μέλος του Ινστιτούτου Ορκωτών Λογιστών Αγγλίας και Ουαλίας (Institute of Chartered Accountants in England and Wales).

- **Τάσος Καζίνος**
Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. – Διευθύνων Σύμβουλος
Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής

Διαθέτει 28 και πλέον έτη επαγγελματικής εμπειρίας στο Ηνωμένο Βασίλειο, τις ΗΠΑ και την Ελλάδα, κατά τη διάρκεια των οποίων έχει αναλάβει επιτυχώς ανώτερες διευθυντικές θέσεις. Πριν ενταχθεί στην Trastor, εργάστηκε στην Τράπεζα Πειραιώς ΑΕ ως Επικεφαλής του Real Estate Investments εστιάζοντας στην αναδιάρθρωση δανείων και στην ανάπτυξη στρατηγικής αποσπενδύσεων του χαρτοφυλακίου REO της Τράπεζας. Έχει επίσης εργαστεί στο Ηνωμένο Βασίλειο για την Argo Capital Management, με εξειδίκευση στις αναδυόμενες αγορές, τις επενδύσεις ιδιωτικών κεφαλαίων και την απόκτηση, ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων. Επιπλέον, έχει υπηρετήσει ως εκτελεστικό μέλος της Albert Abela Corporation, εταιρεία διαχείρισης υπηρεσιών τροφίμων και ξενοδοχειακού ομίλου με πωλήσεις \$1,4 δις, όπου ήταν υπεύθυνος για την απόκτηση, την αναδιάρθρωση και τη διαχείριση ξενοδοχείων, για τη διαχείριση και την ανάπτυξη in-flight υπηρεσιών, καθώς και για την αποσπένδυση μη στρατηγικών θυγατρικών. Εργάστηκε επίσης για την Bain & Company, εταιρεία συμβούλων στρατηγικής, με έδρα τη Βοστώνη.

Ο κ. Καζίνος κατέχει μεταπτυχιακό τίτλο στη Διοίκηση Επιχειρήσεων (MBA) από το Harvard Business School, και είναι αριστούχος απόφοιτος του London School of Economics με πτυχιακό τίτλο στο Industrial and Business Economics.

- **Γεώργιος Κορμάς**
Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής
Μέλος Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Ο κ. Γεώργιος Κορμάς είναι Ανώτερος Γενικός Διευθυντής και μέλος της Εκτελεστικής Επιτροπής της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ. Επιπροσθέτως είναι Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της Piraeus Real Estate A.E. καθώς και της PICAR A.E., θυγατρικές εταιρείες της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ στον κλάδο της ακίνητης περιουσίας.

Πριν από την ενσωμάτωση του στον Όμιλο της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, ο κ. Κορμάς διετέλεσε σύμβουλος του διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδας και νωρίτερα είχε εργαστεί στην Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα. Κατέχει 20ετή εμπειρία στον τραπεζικό κλάδο καθώς και στους τομείς της περιφερειακής ανάπτυξης, ακίνητης περιουσίας και τουρισμού.

Ο κ. Κορμάς είναι κάτοχος πτυχίου Οικονομικών και μεταπτυχιακού (MSc) στη Διοίκηση Επιχειρήσεων, την Τραπεζική και τα Χρηματοοικονομικά από το Justus-Liebig-Universität Gießen (JLU) της Γερμανίας.

Ιωάννης Βογιατζής
Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
Μέλος Επιτροπής Ελέγχου
Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής

Ο κ. Ιωάννης Βογιατζής είναι επικεφαλής του τμήματος NPEs and Participations της Τράπεζας Πειραιώς και διαθέτει εμπειρία 20 και πλέον ετών στον τομέα του private equity και των εναλλακτικών επενδύσεων.

Έχει εργαστεί στο Λονδίνο στην NBGI Private Equity ως επικεφαλής των δραστηριοτήτων της εταιρείας για τη Νοτιοανατολική Ευρώπη, και στη Citigroup Venture Capital International όπου ήταν υπεύθυνος για τις επενδύσεις private equity στην Κεντροανατολική Ευρώπη, Μέση Ανατολή, Αφρική, και Ινδία. Είναι επίσης ο ιδρυτής της Owl Capital με έδρα το Λονδίνο.

Είναι μέλος των Διοικητικών Συμβουλίων των εταιρειών Euromedica (Ελλάδα) και Strix Asset Management (Ιρλανδία). Στο παρελθόν έχει διατελέσει μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου των εταιρειών Prestige 96 (Βουλγαρία), Mermeren Kombinat (Βόρεια Μακεδονία), BirgiMefar (Τουρκία), PNG Gerolymatos (Ελλάδα), Dodoni (Ελλάδα), AKTO (Ελλάδα) Sante Oncology Services (Τουρκία).

Ο κ. Βογιατζής είναι κάτοχος MBA in International Business από το Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, και MEng in Chemical Engineering από το University of Birmingham.

• **Jeremy Greenhalgh**
Ανεξάρτητο – Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
Πρόεδρος Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Ο κ. Jeremy Greenhalgh είναι ανεξάρτητος σύμβουλος επιχειρήσεων από το 1997. Υπήρξε συν-ιδρυτής και Διευθύνων Σύμβουλος της Double A, καθώς και Διευθύνων Σύμβουλος της Hamilton Lunn Ltd, εταιρείες οικονομικών συμβούλων.

Εργάστηκε για 24 χρόνια σε τμήματα Corporate Finance σε Λονδίνο και Νέα Υόρκη και συγκεκριμένα στις UBS, Goldman Sachs, και Hambros Bank. Έχει παράσχει συμβουλευτικές υπηρεσίες για εξαγορές, πωλήσεις, αναδιάρθρωσεις χρέους, χρηματοδοτήσεις και στρατηγικές σε ένα ευρύ φάσμα εταιρειών, που μεταξύ άλλων αφορούσε ξενοδοχειακές εταιρείες και εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων.

Κατέχει MBA από το Harvard Business School και μεταπτυχιακό τίτλο (MA) στις Φυσικές Επιστήμες από το πανεπιστήμιο του Cambridge.

• **Σουζάνα Πογιατζή**
Ανεξάρτητο – Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου
Μέλος Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Η κα Σουζάνα Πογιατζή είναι η Ανώτερη Εκτελεστική Συνέταρος της Nexia Rojiadjis στην Κύπρο και μέλος της Επιτροπής Ελέγχου της Nexia International – το 7ο μεγαλύτερο δίκτυο ελεγκτικών, φορολογικών, και συμβουλευτικών υπηρεσιών στην Ευρώπη. Πριν ενταχθεί στη Nexia Rojiadjis, η καριέρα της κα Πογιατζή ξεκίνησε στο Ηνωμένο Βασίλειο όπου εργάστηκε στην Smith & Williamson και Morgan Stanley. Ειδικεύεται στον έλεγχο και στην παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σε οργανισμούς που δραστηριοποιούνται στον τομέα χρηματοοικονομικών υπηρεσιών, είναι πιστοποιημένη επαγγελματίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Κύπρου, και είναι αδειούχα Σύμβουλος Αφερεγγυότητας. Επιπλέον, έχει υπηρετήσει σε διάφορες επαγγελματικές και επιχειρηματικές επιτροπές στην Κύπρο καθώς και διορίστηκε σαν ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Διοικητικού Συμβουλίου σε μια συστημική τράπεζα υπό την εποπτεία της ΕΚΤ.

Η κα Πογιατζή κατέχει πτυχίο νομικής (LLB Law) από το Πανεπιστήμιο του Μπρίστολ (HB), είναι μέλος του Ινστιτούτου Ορκωτών Λογιστών της Αγγλίας και Ουαλίας (ICAEW), και μέλος του Συνδέσμου Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου (ΣΕΛΚ).

Μέλη Δ.Σ. ή/και Επιτροπών Δ.Σ. το 2021 (που παραιτήθηκαν τον Μάρτιο του 2022)

• **Γεώργιος Τίγγης**
Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
Μέλος Επιτροπής Ελέγχου
Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής
Μέλος Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Ο Γεώργιος Τίγγης είναι διευθυντικό στέλεχος της Varde Partners και είναι υπεύθυνος για την διαχείριση ακινήτων στην Ευρώπη. Ανέλαβε καθήκοντα στην εταιρεία Varde το 2014 και έχει έδρα το Λονδίνο. Πριν την ένταξη του στην Varde ο κ. Τίγγης ήταν ανεξάρτητος σύμβουλος σε θέματα ακίνητης περιουσίας, NPLs και διαχείρισης κινδύνου σε πιστωτικά ιδρύματα. Για 9 χρόνια πριν από αυτό διαχειριζόταν επενδύσεις real estate σε διάφορους τομείς ακίνητης περιουσίας στην Ευρώπη για την Lehman Brothers.

Ο κ. Τίγγης απέκτησε Bsc (Hons) στο Land Management από το πανεπιστήμιο Reading του Λονδίνου και MSc Economics & Finance από το πανεπιστήμιο York του Ηνωμένου Βασιλείου. Είναι κάτοχος MBA με διάκριση από το London Business School και απέκτησε πιστοποίηση MRICS το 2003.

• **Anthony Clifford Iannazzo**
Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Ο κ. Anthony Iannazzo είναι Διευθύνων Σύμβουλος της Värde. Ανέλαβε καθήκοντα στην Varde το 2008 με έδρα το Λονδίνο και επικεντρώνεται σε επενδύσεις εμπορικών ακινήτων στην Ευρώπη.

Πριν την ένταξή του στην Värde, ο κ. Iannazzo ήταν εταίρος της Lazard, με ειδικότητα στις συγχωνεύσεις και εξαγορές (M&A). Πριν από τη Lazard, ειδικεύτηκε στο επενδυτικό δίκαιο στην Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom LLP στο Σικάγο, και εταιρικό δίκαιο στην Sullivan & Cromwell LLP στη Νέα Υόρκη.

Ο κ. Iannazzo απέκτησε Β.Α. στις Πολιτικές Επιστήμες από το πανεπιστήμιο St. John's της Μινεσότα και έλαβε J.D. από τη Νομική Σχολή του Χάρβαρντ.

- **Luca Malighetti**
Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής – Μη μέλος Δ.Σ.

Ο Luca Malighetti είναι συνιδρυτής και Διευθύνων Σύμβουλος της LUMI Srl, ανεξάρτητης συμβουλευτικής εταιρείας ακινήτων. Προτού ιδρύσει την δική του εταιρεία, ήταν Διευθύνων Σύμβουλος της Vårde Partners, υπεύθυνος για επενδύσεις σε ακίνητα στην Ιταλία. Το 2014 έγινε μέλος της Vårde και δημιούργησε το αντίστοιχο γραφείο στην Ιταλία. Έκτοτε, η Vårde έχει επενδύσει πάνω από €1 δις. σε διάφορες συναλλαγές στον τομέα των ακινήτων και των NPL στη χώρα. Ο Luca έχει διατελέσει μέλος του διοικητικού συμβουλίου της Guber Bank (NPL servicer με τραπεζική άδεια), και αποτελεί μέλος του διοικητικού συμβουλίου της κατασκευαστικής εταιρείας Borio Managiariotti με έδρα το Μιλάνο. Διετέλεσε επίσης μέλος του διοικητικού συμβουλίου της Dedicá Anthology (πρώην Boscolo Hotel Group), που εξαγοράστηκε από τη Vårde το 2017 και πωλήθηκε στο Convinio Hotel τον Σεπτέμβριο του 2020.

Πριν ενταχθεί στη Vårde, ο Luca εργάστηκε για 11 χρόνια στο Ευρωπαϊκό Real Estate Fund της Carlyle Group, όπου κατά τη διάρκεια της θητείας του επένδυσε €200 εκ. και εξασφάλισε συνολικές πωλήσεις 1,5 δις ευρώ. Επίσης, διετέλεσε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και CFO της Carlyle Real Estate SGR SpA, που ιδρύθηκε το 2009 με σκοπό τη διαχείριση real estate συναλλαγών στην Ιταλία. Πρωτίτερα, εργάστηκε για την Lazard στην ομάδα του real estate.

Ο Luca είναι κάτοχος πτυχίου Οικονομικών επιστημών από το Πανεπιστήμιο του Bergamo στην Ιταλία και παρακολούθησε ένα πλήρες ακαδημαϊκό έτος στο Πανεπιστήμιο του Reading (UK).

Μέλη Δ.Σ. ή/και Επιτροπών Δ.Σ. το 2021 (που διετέλεσαν μέλη για τμήμα του 2021)

- **Howard Prince Wright**
Ανεξάρτητο – Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου
Μέλος Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Ο Howard Prince-Wright κατείχε διάφορες διευθυντικές θέσεις στην Ελλάδα και το Ηνωμένο Βασίλειο. Η σταδιοδρομία του στη διοίκηση ξεκίνησε το 1982 από την εταιρεία Mobil Oil ενώ στη συνέχεια εργάστηκε για τη Pepsi International και τη Diageo, όπου ένας από τους βασικούς του ρόλους ήταν Διευθυντής Ελέγχου Ομίλου. Το 2002 εντάχθηκε στη Titan Group ως CFO του Ομίλου, λαμβάνοντας σημαντικό ρόλο στην παγκόσμια επέκτασή της, καθώς και στη δημιουργία και τη διάρθρωση των λειτουργιών του Εσωτερικού Ελέγχου και της Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ομίλου. Το 2008 εισήλθε στην Saxo Bank ως Ανώτερος Εκτελεστικός Διευθυντής και Οικονομικός Διευθυντής και το 2009 εντάχθηκε στην ομάδα Antenna ως CFO του Ομίλου. Ο κ. Prince-Wright έχει διατελέσει Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Eurobank Ergasias S.A., εκπροσωπώντας το Ελληνικό Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας.

Σήμερα είναι σύμβουλος της Aberdeen Standard Investments, Μη Εκτελεστικός Διευθυντής της Hellenic Petroleum Finance PLC και ταμίας της "Make-A-Wish International", παγκόσμιος φιλανθρωπικός οργανισμός που στηρίζει τα παιδιά και τις οικογένειές τους.

Ο κος Howard Prince-Wright είναι μέλος Εγκεκριμένων Λογιστών Αγγλίας και Ουαλίας.

- **Γκούμας Δημήτριος**
Ανεξάρτητο Μέλος - Μη Μέλος Δ.Σ.
Μέλος Επιτροπής Ελέγχου

Ο κ. Δημήτριος Γκούμας ξεκίνησε την καριέρα του το 1963 στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος όπου εργάστηκε για 41 έτη σε διάφορα τμήματα και επιτελικές Διευθύνσεις της Διοικήσεως. Από το 1987 έως το 1996 διετέλεσε Υποδιευθυντής της Διεύθυνσης Επενδύσεων & Κεφαλαιαγοράς της Εθνικής Τράπεζας, ενώ το 1997 έγινε Διευθυντής της ίδιας Διεύθυνσης έως τον Ιανουάριο του 2001, οπότε ανέλαβε Διευθύνων Σύμβουλος της Ε.Τ.Ε.Β.Α. Μετά την συγχώνευση της Ε.Τ.Ε.Β.Α. με την Εθνική Τράπεζα το Δεκέμβριο του 2002, έγινε Γενικός Διευθυντής της Εθνικής Τράπεζας με ευθύνη του τομέα Επενδυτικής Τραπεζικής μέχρι το 2004, οπότε και αποχώρησε από την υπηρεσία.

Έχει διατελέσει στο παρελθόν μέλος σε Δ.Σ. πολλών εταιριών μετοχικού ενδιαφέροντος της Εθνικής Τράπεζας, όπως Εθνική Χαρτοφυλακίου Α.Ε., Εθνική Κεφαλαίου Α.Ε., Διεθνική Α.Ε.Δ.Α.Κ., κλπ. Σήμερα είναι μέλος του Δ.Σ. της ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΕΛΛΗΝΙΚΑ "SUNLIGHT Α.Ε.Β.Ε" και πρόεδρος της επιτροπής Εταιρικής Διακυβέρνησης της ίδιας εταιρίας.

Είναι κάτοχος πτυχίου του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών.

Δ.3.2. Στοιχεία κατοχής μετοχών

Αναφορικά με τον αριθμό μετοχών που κατέχει κάθε μέλος Διοικητικού Συμβουλίου, μέλους Επιτροπών και κάθε Ανώτατο Διευθυντικό Στέλεχος στην Trastor αναφέρονται τα κάτωθι στοιχεία με ημερομηνία 31.12.2021:

- Ο κ. Τάσος Καζίνος κατείχε 262.727 μετοχές
- Ο κ. Jeremy Baron Greenhalgh κατείχε 19.681 μετοχές

Δ.3.3. Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Επιτροπών

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει Πολιτική Αποδοχών σύμφωνα με τον Ν.4209/2013, ο οποίος ενσωμάτωσε στην ελληνική νομοθεσία την Οδηγία 2011/61/ΕΕ για τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων και τον Ν.4548/2018, ο οποίος ενσωμάτωσε στην Ελληνική νομοθεσία, μεταξύ άλλων, την Οδηγία 2007/36/ΕΚ σχετικά με την άσκηση ορισμένων δικαιωμάτων από μετόχους εισηγμένων εταιριών, όπως τροποποιήθηκε από την Οδηγία (ΕΕ) 2017/828 όσον αφορά στην ενθάρρυνση της μακροπρόθεσμης ενεργού συμμετοχής των μετόχων.

Η Πολιτική Αποδοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρων 110 του Ν.4548/2018, εγκρίθηκε με την απόφαση 7 της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 30.07.2020 και είναι διαθέσιμη στο site της Εταιρείας: <https://trastor.gr/company/corporate-governance/remuneration-policy/>

Η Πολιτική καλύπτει όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και των Επιτροπών της, καθώς και το σύνολο του προσωπικού της και περιέχει ειδικές διατάξεις για εκείνες τις κατηγορίες προσωπικού, των οποίων οι επαγγελματικές δραστηριότητες έχουν ουσιώδη αντίκτυπο στο προφίλ κινδύνου της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των μελών του Δ.Σ. και των Επιτροπών, των διευθυντικών στελεχών, των στελεχών που ασκούν διαχείριση κινδύνων και των στελεχών που ασκούν ελεγκτικές αρμοδιότητες.

Σύμφωνα με την Πολιτική Αποδοχών:

- Οι συνολικές αποδοχές έχουν μία σταθερή συνιστώσα και μπορεί επίσης να έχουν μία μεταβλητή συνιστώσα. Οι σταθερές και μεταβλητές συνιστώσες αποδοχών εξισορροπούνται κατάλληλα ανάλογα με το προφίλ κινδύνου της θέσης και των ευθυνών του προσώπου.
- Οι μεταβλητές αποδοχές αφορούν επιπλέον πληρωμές που εξαρτώνται από την επίδοση του ατόμου ή/και της Εταιρείας και αντικατοπτρίζουν βραχυπρόθεσμη ή/και μακροπρόθεσμη επίδοση.
- Οι αποδοχές των μη εκτελεστικών μελών του Δ.Σ., ανεξάρτητων ή μη, εάν καταβάλλονται, δεν περιλαμβάνουν καμία μεταβλητή αμοιβή ούτε συνδέονται ευθέως με την επίδοση της Εταιρείας για να διασφαλιστεί ότι οι αποδοχές τους δεν θα προκαλέσουν σύγκρουση συμφερόντων στη λήψη αποφάσεων και στην ικανότητά τους να αμφισβητήσουν αποφάσεις της διοίκησης με τις οποίες αναλαμβάνονται κίνδυνοι. Αυτές οι αποδοχές περιλαμβάνουν προετοιμασία και συμμετοχή σε συνεδριάσεις του Δ.Σ. ή/και Επιτροπών του Δ.Σ.
- Οι αποδοχές που καταβάλλονται στα εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. μπορεί να περιλαμβάνουν σταθερές και μεταβλητές συνιστώσες και είναι σε επίπεδο αποδοχών ανάλογο με το πεδίο εφαρμογής και τις ευθύνες του ρόλου.

Οι αμοιβές των μελών του Δ.Σ και των Επιτροπών υπόκεινται πάντοτε στην έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας και ειδικότερα εκείνες του Ν.4548/2018.

Ειδικότερα, το Δ.Σ. θέτει υπ' όψη των μετόχων την Έκθεση Αποδοχών των μελών του Δ.Σ. για τη εκάστοτε χρήση, η οποία περιλαμβάνει ολοκληρωμένη επισκόπηση του συνόλου των αποδοχών που έλαβαν τα μέλη του Δ.Σ. και των Επιτροπών εντός της χρήσης, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 112 του Ν.4548/2018.

Το κείμενο της Έκθεσης Αποδοχών για το έτος 2021 θα είναι διαθέσιμο στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, μεταξύ άλλων και στο πλαίσιο του ενημερωτικού υλικού που περιέχεται σε γνώση της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων του 2022.

Δ.3.4. Λοιπές επαγγελματικές δεσμεύσεις

Σύμφωνα με τις πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρείας, τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της δεν συμμετέχουν σε Διοικητικά Συμβούλια περισσότερων των πέντε (5) εισηγμένων εταιρειών, και στην περίπτωση του Προέδρου περισσότερων των τριών (3).

Αναφορικά με τις τυχόν εξωτερικές επαγγελματικές δεσμεύσεις, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Trastor δεν είναι μέλη διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ή μέτοχοι ή εταίροι άλλων εταιρειών ή νομικών προσώπων, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:

Στοιχεία Μέλους	Ιδιότητα Μέλους στην Trastor	Άλλες Συμμετοχές Μέλους
Λάμπρος Παπαδόπουλος	- Πρόεδρος Δ.Σ. Ανεξάρτητος - Μη Εκτελεστικός - Μέλος Επιτροπής Ελέγχου	Ανεξάρτητος Πρόεδρος Δ.Σ./ Cyprus Asset Management Company (KEDIPES)
		Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ./ Agri Europe Cyprus Ltd
		Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ./ Global Ports Investments Plc
Τάσος Καζίνος	- Αντιπρόεδρος Δ.Σ. - Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ./ Διευθύνων Σύμβουλος - Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής	Director – Member / Cyprus / KP (Estates) Ltd
Γεώργιος Κορμάς	- Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. - Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής - Μέλος Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος / ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE M.A.E.
		Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος / Picar M.A.E
		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο ΑΕ
		Αντιπρόεδρος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Μονοπρόσωπη ΑΕ
		Αντιπρόεδρος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Μονοπρόσωπη ΑΕ
		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / Πειραιώς Financial Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Μονοπρόσωπη ΑΕ
		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / Piraeus Equity Partners Limited
Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / Πολιτιστικό Ίδρυμα Ομίλου Πειραιώς (ΠΙΟΠ)		

Ιωάννης Βογιατζής	<ul style="list-style-type: none"> - Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. - Μέλος Επιτροπής Ελέγχου - Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής 	Πρόεδρος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό Μέλος/VEGA I REAL ESTATE SINGLE MEMBER SOCIETE ANONYME (GREECE)
		Πρόεδρος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό Μέλος/ VEGA II REAL ESTATE SINGLE MEMBER SOCIETE ANONYME (GREECE)
		Πρόεδρος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό Μέλος/ VEGA III REAL ESTATE SINGLE MEMBER SOCIETE ANONYME (GREECE)
		Πρόεδρος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό Μέλος/ SUNRISE I REAL ESTATE SINGLE MEMBER SOCIETE ANONYME (GREECE)
		Πρόεδρος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό Μέλος/ SUNRISE II REAL ESTATE SINGLE MEMBER SOCIETE ANONYME (GREECE)
		Πρόεδρος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό Μέλος/ PHX PHOENIX REAL ESTATE SINGLE MEMBER SOCIETE ANONYME (GREECE)
		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / EUROMEDICA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΙΑΤΡΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ-ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ ΚΛΙΝΙΚΕΣ-ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΔΙΑΓΝΩΣΤΙΚΑ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ-ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΠΟΛΥΙΑΤΡΕΙΑ /
		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / Strix Asset Management Limited (IRELAND)
		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / Strix Holdings GP Limited (IRELAND)
Σουζάνα Πογιατζή	<ul style="list-style-type: none"> -Ανεξάρτητο /Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. -Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου -Μέλος Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων 	<ul style="list-style-type: none"> Όμιλος NEXIA - Εκτελεστικό Μέλος • NEXIA ΡΟΥΙΑΔΙΣ LTD • NEXIA INSOLV LTD • NEXIA ΡΟΥΙΑΔΙΣ Α • NEXIA ΡΟΥΙΑΔΙΣ Β
		<ul style="list-style-type: none"> - Πρόεδρος Συμβουλίου • ΤΑΜΕΙΟ ΠΡΟΝΟΙΑΣ ΤΩΝ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΤΟΥ ΟΙΚΟΥ NEXIA ΡΟΥΙΑΔΙΣ
		Μέλος Συμβουλίου - CYVA Cyprus VAT Association (Μη κερδοσκοπικός Οργανισμός)

Δ.3.5. Αξιολόγηση Επίδοσης Διοικητικού Συμβουλίου και Επιτροπών και Ανεξαρτησίας Μελών

Αξιολόγηση Διοικητικού Συμβουλίου:

- Το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογεί ετησίως την αποτελεσματικότητά του και την εκπλήρωση των καθηκόντων του.
- Το Διοικητικό Συμβούλιο συλλογικά, καθώς και ο Πρόεδρος, ο Διευθύνων Σύμβουλος και τα λοιπά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου αξιολογούνται ετησίως ως προς την αποτελεσματική εκπλήρωση των καθηκόντων τους. Τουλάχιστον ανά τριετία η αξιολόγηση αυτή διευκολύνεται από εξωτερικό σύμβουλο.
- Στη διαδικασία αξιολόγησης προΐσταται ο Πρόεδρος σε συνεργασία με την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.
- Το Διοικητικό Συμβούλιο επίσης αξιολογεί την επίδοση του Προέδρου του, διαδικασία στην οποία προΐσταται η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.
- Το Διοικητικό Συμβούλιο υπό την καθοδήγηση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων μεριμνά για την ετήσια αξιολόγηση της απόδοσης του Διευθύνοντος Συμβούλου. Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης επικοινωνούνται στον Διευθύνοντα Σύμβουλο και λαμβάνονται υπόψη στον προσδιορισμό των μεταβλητών αποδοχών του.
- Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, καθορίζει τις παραμέτρους αξιολόγησης και προΐσταται στα εξής:
 - ο αξιολόγηση του σώματος του Διοικητικού Συμβουλίου
 - ο ατομικές αξιολογήσεις του Διευθύνοντος Συμβούλου
 - ο ατομικές αξιολογήσεις του Προέδρου
 - ο πλάνο διαδοχής του Διευθύνοντος Συμβούλου
- Κατά τη συνολική αξιολόγηση λαμβάνεται υπ' όψη η σύνθεση, η πολυμορφία και η αποτελεσματική συνεργασία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για την εκπλήρωση των καθηκόντων τους.
- Κατά την ατομική αξιολόγηση λαμβάνεται υπ' όψη η ιδιότητα του μέλους (εκτελεστικό, μη εκτελεστικό, ανεξάρτητο), η συμμετοχή σε επιτροπές, η ανάληψη ειδικών αρμοδιοτήτων/έργων, ο χρόνος που αφιερώνεται, η συμπεριφορά καθώς και η αξιοποίηση των γνώσεων και της εμπειρίας.
- Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου γνωστοποιούνται και συζητούνται στο Διοικητικό Συμβούλιο και λαμβάνονται υπόψη στις εργασίες του σχετικά με τη σύνθεση, το πλάνο της ένταξης νέων μελών, την ανάπτυξη προγραμμάτων και άλλα συναφή θέματα του Διοικητικού Συμβουλίου. Σε συνέχεια της αξιολόγησης, το Διοικητικό Συμβούλιο λαμβάνει μέτρα για την αντιμετώπιση των διαπιστωμένων αδυναμιών.

Αξιολόγηση Επιτροπών:

- Οι πρόεδροι των επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνοι για την οργάνωση της αξιολόγησης των επιτροπών τους.
- Με ευθύνη των Προέδρων τους, οι Επιτροπές διενεργούν ετησίως αυτοαξιολόγηση, ως προς την τήρηση του πλάνου εργασιών τους, την επάρκεια του αριθμού συνεδριάσεών τους και την εκπλήρωση των καθηκόντων τους.
- Σύμφωνα με την πρακτική της Εταιρείας το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνει ετησίως γνώση της αυτοαξιολόγησης των Επιτροπών του και αξιολογεί με τη σειρά του της Επιτροπές και τους Προέδρους τους.

Στοιχεία Αξιολόγησης 2021:

Εντός του πρώτου τριμήνου 2022, ολοκληρώθηκε η διαδικασία αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου και του Προέδρου του, καθώς και των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Προέδρων τους για το 2021. Η διαδικασία βασίστηκε σε εσωτερική αξιολόγηση και επιβεβαιώθηκε η επάρκεια των αξιολογούμενων ως προς την άσκηση των καθηκόντων τους και την επίτευξη των στόχων.

Επιπλέον, εντός του 2022, ολοκληρώθηκε η αξιολόγηση του Διευθύνοντος Συμβούλου για το 2021. Η διαδικασία βασίστηκε σε ανεξάρτητη εξωτερική αξιολόγηση υπό την ευθύνη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων. Λαμβάνοντας υπόψη τα αποτελέσματα της αξιολόγησης η επίδοσή του κρίθηκε επαρκής.

Παρακολούθηση προϋποθέσεων Ανεξαρτησίας:

Το Διοικητικό Συμβούλιο επανεξετάζει τουλάχιστον σε ετήσια βάση ανά οικονομικό έτος την πλήρωση των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του.

- Σύμφωνα με την πρακτική της Εταιρείας, ελήφθησαν οι σχετικές ετήσιες δηλώσεις ανεξαρτησίας και στις 03.03.2022 αξιολογήθηκε η συνδρομή των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας και επιβεβαιώθηκε η κατά νόμο αλλά και κατ' ουσία ανεξαρτησία των Ανεξάρτητων, μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Δ.4. Πολιτική Καταλληλότητας Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Επιτροπών

Το Δ.Σ. της Εταιρείας στην από 23.06.2021 συνεδρίαση του ενέκρινε την Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 3 του Ν.4706/2020 και των Κατευθυντήριων γραμμών για την πολιτική καταλληλότητας όπως εξειδικεύονται στην υπ' αριθμ. 60/18.9.2020 Εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Η Πολιτική Καταλληλότητας, καθώς και κάθε ουσιαστικής τροποποίησή της υποβάλλεται προς έγκριση στην Γενική Συνέλευση.

Το κείμενο της υφιστάμενης Πολιτικής εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 15.07.2021 και βρίσκεται διαθέσιμο στο site της Εταιρείας:

<https://trastor.gr/company/corporate-governance/suitability-policy-for-bod-members/>

Στο κείμενο της Πολιτικής περιλαμβάνονται συνοπτικά τα κάτωθι:

- Αρχές της Πολιτικής Καταλληλότητας:
 - Κατά την κατάρτιση της ελήφθησαν υπόψη, μεταξύ άλλων, το μέγεθος, η εσωτερική οργάνωση, η διάθεση ανάληψης κινδύνου, η φύση, η κλίμακα και η φύση της δραστηριότητας της Εταιρείας.
 - Οι αρχές που την διέπουν είναι η συμμόρφωση, η διαφάνεια, η αναλογικότητα, η πολυμορφία, η αξιοκρατία, η αποτελεσματικότητα και η εμπειρία.
- Αρχές Επιλογής, Αντικατάστασης ή Ανανέωσης της Θητείας των Μελών του Δ.Σ.:
 - Το Διοικητικό Συμβούλιο στελεχώνεται από επαρκή αριθμό μελών, σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας και διαθέτει κατάλληλη σύνθεση με βάση την εσωτερική οργάνωση της Εταιρείας, τη φύση, την κλίμακα και την πολυπλοκότητα των δραστηριοτήτων της.
 - Προϋπόθεση για την εκλογή ή τη διατήρηση της ιδιότητας του μέλους στο Διοικητικό Συμβούλιο Εταιρείας είναι να μην έχει εκδοθεί εντός ενός (1) έτους, πριν ή από την εκλογή του αντίστοιχα, τελεσίδικη δικαστική απόφαση που αναγνωρίζει την υπαιτιότητά του για ζημιολύγες συναλλαγές εταιρείας του Ν.4548/2018, με συνδεδεμένα μέρη.
 - Τα υποψήφια μέλη του Δ.Σ. γνωρίζουν μεταξύ άλλων, πριν από την ανάληψη της θέσης, την κουλτούρα, τις αξίες και τη γενική στρατηγική της Εταιρείας.
- Κριτήρια Αξιολόγησης Καταλληλότητας των Μελών του Δ.Σ.:
 - Ατομική Καταλληλότητα, ήτοι φήμη, ακεραιότητα, εμπιστοσύνη, γνώσεις, δεξιότητες, εμπειρία, απουσία κωλυμάτων και σύγκρουσης συμφερόντων.
 - Συλλογική Καταλληλότητα
 - Γενικά: το Δ.Σ. ως σύνολο να κατανοεί επαρκώς τους τομείς για τους οποίους τα μέλη είναι συλλογικά υπεύθυνα, και να διαθέτει τις απαραίτητες δεξιότητες για να ασκεί την πραγματική διαχείριση και επίβλεψη της Εταιρείας
 - Πολυμορφία
- Κριτήρια Πολυμορφίας των Μελών του Δ.Σ.:
 - Η Εταιρεία εφαρμόζει πολιτική πολυμορφίας, η οποία λαμβάνεται υπόψη κατά τον ορισμό νέων μελών του Δ.Σ. με σκοπό την προώθηση ενός κατάλληλου επιπέδου διαφοροποίησης στο Δ.Σ., που συμβάλλει στην ορθή λήψη των αποφάσεων.
 - Στο πλαίσιο αυτό κανένας υποψήφιος δε μπορεί να αποκλειστεί εξαιτίας διακρίσεων (φυλετικών, κοινωνικών, θρησκευτικών κλπ.).

Στο πλαίσιο της Πολυμορφίας η Εταιρεία έχει δεσμευτεί να παρέχει ίσες ευκαιρίες για όλους τους εργαζομένους και υποψηφίους, σε όλα τα επίπεδα εργασιακής ιεραρχίας, ανεξάρτητα από την ηλικία, το φύλο, τη φυλή και την οικογενειακή κατάσταση. Οι αποφάσεις για την απασχόληση είναι απαλλαγμένες από οποιαδήποτε τέτοιου είδους διάκριση. Η Εταιρεία προσβλέπει σε αυξανόμενη ποικιλομορφία στο Δ.Σ. και τα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη ως βασικό στοιχείο για την καλύτερη δυνατή εξυπηρέτηση των εταιρικών στόχων, μέσω της πολύμορφης εμπειρίας και οπτικής που η Εταιρεία ενθαρρύνει για τις υψηλότερες θέσεις της.

Τα ελάχιστα προσόντα που πρέπει να έχουν τα υποψήφια μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη, είναι οι ατομικές δεξιότητες, η εμπειρία και οι ικανότητες.

Η παρούσα σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου καταδεικνύει την अपαρέγκλιτη εφαρμογή των κριτηρίων ατομικής και συλλογικής καταλληλότητας και της αρχής της πολυμορφίας. Ειδικότερα όπως απορρέει από τα στοιχεία των βιογραφικών σημειωμάτων των Μελών (Ενότητα Δ.3.1. Αναλυτικά Βιογραφικά Μελών) αναφέρονται τα εξής:

- Όλα τα μέλη διαθέτουν σημαντική εγχώρια ή/και διεθνή εμπειρία στον κλάδο του real estate, των επενδύσεων εν γένει ή/και της εποπτείας διοίκησης εταιρειών, ως μέλη Διοικητικών Συμβουλίων, Επιτροπών ή ανώτατων διοικητικών οργάνων εταιρειών. Έχουν επίσης υψηλή και πολύ-επιστημονική ακαδημαϊκή κατάρτιση.
- Καλύπτεται η συμμετοχή και των δύο φύλων σύμφωνα με την Πολιτική της Εταιρείας και τον Ν.4706/2020, άρθρο 3 (ήτοι σε ποσοστό τουλάχιστον 25% με στρογγυλοποίηση στο προηγούμενο ακέραιο).
- Τρία από τα έξι μέλη του (50% επί του συνόλου) είναι Ανεξάρτητα (μη εκτελεστικά) μέλη, ήτοι σε ποσοστό που δεν υπολείπεται του 1/3 του συνόλου.
- Αναφορικά δε με τη σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου, δύο μέλη της διαθέτουν αποδεδειγμένη εμπειρία στη Λογιστική και την Ελεγκτική.

Ε. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Σε όλες τις συναλλαγές της με εταιρείες συνδεδεμένες με αυτή κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν.4308/2014, η Εταιρεία εφαρμόζει την αρχή των ίσων αποστάσεων (arm's length principle), υπό την έννοια ότι οι όροι υπό τους οποίους συναλλάσσεται με αυτές είναι ταυτόσημοι, όμοιοι, ή πάντως δεν αποκλίνουν ανατιολόγητα από τους όρους τους οποίους θα εφάρμοζε για τις ίδιες ή παρόμοιες συναλλαγές με τρίτες, ανεξάρτητες προς αυτήν επιχειρήσεις.

Ο έλεγχος των συναλλαγών μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτή εταιρειών κατά τα παραπάνω, εμπίπτει στο πλαίσιο αρμοδιότητων της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, η δε λογιστική παρακολούθηση αυτών είναι συνεχής και πραγματοποιείται μέσω του πληροφοριακού συστήματος της Εταιρείας με αρμόδια προς τούτο τη Διεύθυνση Οικονομικών.

Για οποιαδήποτε σχετική δραστηριότητα, τηρείται πάντοτε ενήμερο το Δ.Σ.

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με Συνδεδεμένες Εταιρείες διενεργούνται υπό τις προϋποθέσεις του άρθρου 99 του Ν.4548/2018, ως ισχύει και παρακολουθούνται σε τακτική βάση από την Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου και την Επιτροπή Ελέγχου.

ΣΤ. ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ESG)

ΣΤ.1. Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης

Η Εταιρεία έχει ενσωματώσει τις αρχές της Βιώσιμης Ανάπτυξης στις επιχειρηματικές της δραστηριότητες και στον τρόπο με τον οποίο λειτουργεί, αναγνωρίζοντας πως οι αρχές αυτές αποτελούν απαραίτητη προϋπόθεση για τη μακρόχρονη ανάπτυξή της. Η μέριμνα για την υγεία και την ασφάλεια των εργαζομένων, ο σεβασμός και η προστασία του περιβάλλοντος, η ολοκληρωμένη κάλυψη των αναγκών των πελατών και η αρμονική συνύπαρξη με τις τοπικές κοινωνίες στις οποίες δραστηριοποιείται, αποτελούν τα κύρια θέματα της Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας.

Η Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας, αφορά στους 3 Πυλώνες (E=Environmental/Περιβάλλον, S=Social/Κοινωνία και G=Governance/Διακυβέρνηση), καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο, και προβλέπει ιδίως:

- την εφαρμογή της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης σε όλα τα επίπεδα και τους τομείς δραστηριοποίησης της Εταιρείας.
- την αυστηρή τήρηση της κείμενης νομοθεσίας και την πλήρη εφαρμογή των προτύπων, των πολιτικών, των εσωτερικών οδηγιών και των σχετικών διαδικασιών που εφαρμόζει η Εταιρεία, καθώς και λοιπών απαιτήσεων που απορρέουν από εθελοντικές συμφωνίες, τις οποίες η ίδια προσυπογράφει και αποδέχεται την παροχή ενός υγιούς και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος για το ανθρώπινο δυναμικό, τους συνεργάτες και κάθε επισκέπτη της.
- την ανοιχτή, αμφίδρομη επικοινωνία με τους συμμετόχους, προκειμένου να αναγνωρίζει και να καταγράφει τις ανάγκες και προσδοκίες τους.
- την προστασία των ανθρώπινων δικαιωμάτων και την παροχή ενός εργασιακού περιβάλλοντος ίσων ευκαιριών, χωρίς καμία διάκριση.
- τη συνεχή προσπάθεια μείωσης του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, μέσω της εφαρμογής υπεύθυνων δράσεων και μέτρων πρόληψης τη συνεργασία και στήριξη της τοπικής κοινωνίας, με σκοπό να συμβάλλει η Εταιρεία στη βιώσιμη ανάπτυξη των τοπικών περιοχών όπου δραστηριοποιείται.
- τη σταθερή επιδίωξη δημιουργίας προστιθέμενης αξίας για τους συμμετόχους. Επιπροσθέτως, η Εταιρεία πιστεύει στην καθιέρωση μιας περιβαλλοντικής πολιτικής, ως ένα εκ των σημαντικότερων παραγόντων για την διαμόρφωση μιας σωστής εταιρικής συμπεριφοράς.

Στόχος της Εταιρείας αποτελεί η ελαχιστοποίηση της επίδρασης στο περιβάλλον, η συνεχής βελτίωση της περιβαλλοντικής της απόδοσης και η προαγωγή της περιβαλλοντικής υπευθυνότητας στην κουλτούρα της. Η Εταιρεία ακολουθεί την αρχή της πρόληψης στις περιβαλλοντικές προκλήσεις, αναλαμβάνοντας πρωτοβουλίες για την προώθηση της γενικότερης περιβαλλοντικής υπευθυνότητας, ενθαρρύνοντας την ανάπτυξη και ενσωμάτωση φιλικών προς το περιβάλλον τεχνολογιών.

Η πολιτική, τα αποτελέσματα της επίδοσης της Εταιρείας στα θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης, καθώς και η υλοποίηση των προγραμμάτων και η επίτευξη των στόχων, παρακολουθούνται από την Επιτροπή Ελέγχου η οποία στην έκθεση πεπραγμένων προς τη Γενική Συνέλευση, περιλαμβάνει και περιγραφή της πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης που ακολουθείται.

ΣΤ.2. Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης

Το ESG αναφέρεται σε ένα πλέγμα κριτηρίων για τον χαρακτηρισμό των εργασιών της Trastor με βάση τη βιωσιμότητα, την υπευθυνότητα και την ηθική συμπεριφορά. Για τη δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας αυτή η ολιστική προσέγγιση καθίσταται επιτακτική και ως εκ τούτου ο στρατηγικός σχεδιασμός, η διαχείριση κινδύνων και η συνολική προσέγγιση για τη διεξαγωγή των δραστηριοτήτων της Εταιρείας εξετάζονται και αξιολογούνται βάσει αυτών των κριτηρίων ESG.

Η στρατηγική ESG της Εταιρείας είναι μια στρατηγική συνεχούς βελτίωσης που ακολουθεί τις αρχές:

- ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ: Καθορισμός στόχων και συμφωνία σχεδίου δράσης. Ανάλυση τρέχουσας θέσης, καθορισμός γενικών στόχων, ενδιάμεσων στόχων και ανάπτυξη σχεδίων επίτευξης.
- ΔΡΑΣΗ: Υλοποίηση των σχεδίων εντός ενός δομημένου πλαισίου διαχείρισης.
- ΕΛΕΓΧΟΣ: Μέτρηση και παρακολούθηση των αποτελεσμάτων σε σχέση με τους προγραμματισμένους στόχους.
- ΑΝΑΔΡΑΣΗ – Διόρθωση και βελτίωση των σχεδίων για την ανταπόκριση ή και την υπέρβαση των προσδοκιών.

Στο πλαίσιο της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία, εντός του 2021 διαμορφώθηκαν οι κάτωθι πρακτικές/Πρόγραμμα ESG:

- Αναγνωρίζοντας ότι ένα επιτυχημένο Πρόγραμμα ESG θα πρέπει να έχει ευρεία έγκριση, σε υψηλό επίπεδο, συστήθηκε σχετική συντονιστική επιτροπή («ESG Steering Group») αποτελούμενη από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, με σκοπό την ανάπτυξη στρατηγικής ESG, την παρακολούθηση και διαχείριση του Προγράμματος ESG.
- Με ευθύνη της συντονιστικής επιτροπής συστήθηκε περαιτέρω «ESG Ομάδα Εργασίας», αποτελούμενη από στελέχη της Εταιρείας υπεύθυνα για την εφαρμογή, την παρακολούθηση και την αναφορά των αποτελεσμάτων του Προγράμματος ESG προς την επιτροπή.
- Η Ομάδα Εργασίας, το 2021, είχε ως πρωταρχικό σκοπό να αποτυπώσει την υπάρχουσα κατάσταση, να αναγνωρίσει τις πρωτοβουλίες της Εταιρείας σε σχέση με θέματα ESG και να προτείνει περαιτέρω ενέργειες, δράσεις και ευκαιρίες βελτίωσης

Κατά τη διάρκεια του 2021 πραγματοποιήθηκαν 3 συνεδριάσεις του ESG Steering Group και τέθηκαν οι βάσεις για την οργάνωση ενός ολοκληρωμένου Προγράμματος ESG για το 2022.

ΣΤ.3. Δράσεις Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης

Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της Στρατηγικής Βιώσιμης Ανάπτυξης, προχώρησε για το έτος 2021, στις κάτωθι κοινωνικές δράσεις:

Κοινωνία:

- Στήριξη του έργου της διεθνούς ανεξάρτητης, ιατρικής ανθρωπιστικής οργάνωσης «Γιατροί Χωρίς Σύνορα (Médecins Sans Frontières/MSF)» με οικονομική ενίσχυση με σκοπό τον εμβολιασμό 22.500 παιδιών ενάντια στην Ιλαρά

Συνεργάτες/Προμηθευτές/Μισθωτές:

- Εξασφάλιση προμήθειας ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας για τις εγκαταστάσεις της έδρας και για τα επενδυτικά ακίνητα η ηλεκτροδότηση των οποίων είναι στην ευθύνη της Εταιρείας.
- Ανακύκλωση προϊόντων (toners, χαρτί, μπαταρίες, κάψουλες καφέ)
- Υιοθέτηση πολιτικής μη χρήσης πλαστικού

Προσωπικό Trastor:

- Διενέργεια μελέτης συγκριτικής αξιολόγησης “Compensation & Benefits” από εξωτερικό ανεξάρτητο σύμβουλο και αξιολόγηση των αποτελεσμάτων της για την προώθηση της ισότητας μεταξύ των εργαζομένων
- Διενέργεια εσωτερικής έρευνας «ικανοποίησης εργαζομένων» και οργάνωση κατ' ιδίαν συναντήσεων με τον Διευθύνοντα Σύμβουλο σχετικά με την ικανοποίηση και τις ανησυχίες των εργαζομένων
- Ανανέωση και επέκταση ομαδικού προγράμματος Ασφάλισης
- Διαδικασία πρόσληψης σε ανοιχτά κανάλια εργασίας (LinkedIn, Skywalker)
- Οργάνωση ομαδικών δραστηριοτήτων (εταιρικά γεύματα, εορτασμοί, bonding events)
- Υποστήριξη σε θέματα σχετιζόμενα με Covid-19
 - Υιοθέτηση μοντέλου τηλεργασίας και αναβάθμιση σχετικού παρεχόμενου εξοπλισμού
 - Εξασφάλιση συνθηκών υγιεινής στις εγκαταστάσεις με τακτική απολύμανση των χώρων, θερμομέτρηση εισερχομένων, παροχή μέσω προφύλαξης και πρόληψης όπως αντισηπτικά, γάντια, μάσκες κλπ.
 - Κάλυψη εξόδων τακτικών self/ rapid/ pcr tests
 - Οργάνωση αντιγριπικού εμβολιασμού

Αθήνα, 31 Μαρτίου 2022

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2021, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περιλήψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

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

Βάση γνώμης

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

Σημαντικό θέμα ελέγχου

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

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

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

Σημαντικό θέμα ελέγχου	Πώς αντιμετωπίστηκε κατά τον έλεγχο μας το σημαντικό θέμα ελέγχου
Έλεγχος αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (σε εταιρική και ενοποιημένη βάση)	
<p>Όπως περιγράφεται στη σημείωση 2.10 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, ο Όμιλος αποτιμά τις επενδύσεις σε ακίνητα αρχικά στο κόστος τους και στη συνέχεια σε εύλογη αξία.</p> <p>Στην εταιρική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία εμφανίζει επενδύσεις σε ακίνητα ύψους €303 εκ.. Στην αντίστοιχη ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2021 ο Όμιλος εμφανίζει επενδύσεις σε ακίνητα ύψους €323 εκ..</p> <p>Η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα. Για τη διενέργεια των παραδοχών και εκτιμήσεων αυτών η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές οι οποίοι προέβησαν στον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της 31ης Δεκεμβρίου 2021.</p> <p>Οι σημαντικότερες παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν αφορούν, μεταξύ άλλων τα εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"> • παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις • εκτιμήσεις για τα κενά μίσθια • εκτιμήσεις για το προεξόφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στη ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών • εκτιμήσεις για την μέθοδο αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης • συντελεστή απόδοσης στη λήξη • παραδοχές σχετικά με τον συντελεστή βαρύτητας στην αποτίμηση μεταξύ της μεθόδου προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών και της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων ή της μεθόδου αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης ή της μεθόδου υπολειμματικής αξίας <p>Δεδομένης της υποκειμενικής φύσης των βασικών παραδοχών και εκτιμήσεων που χρησιμοποιούνται από τη Διοίκηση και της σημαντικότητας του κονδυλίου των επενδύσεων σε ακίνητα στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, αξιολογήσαμε την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ως σημαντικό θέμα ελέγχου.</p> <p>Οι γνωστοποιήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου σχετικά με τη λογιστική τους πολιτική, καθώς και τις παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των Επενδύσεων σε Ακίνητα, περιλαμβάνονται στις σημειώσεις 2.10, 3.1 και 9 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</p>	<p>Οι ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε, μεταξύ άλλων, έχουν ως εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Καταγράψαμε τη διαδικασία, την πολιτική και τη μεθοδολογία που χρησιμοποιεί η Διοίκηση για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα και στο πλαίσιο αυτό πραγματοποιήσαμε διαδικασίες προς επιβεβαίωση των ανωτέρω. • Εξετάσαμε σε δειγματοληπτική βάση κατά πόσο τα στοιχεία των επενδύσεων σε ακίνητα που εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που εμφανίζονται στο μητρώο παγίων, στην τελευταία υποβληθείσα Βεβαίωση Δήλωσης Περιουσιακής Κατάστασης (Ε9) της Εταιρείας και της θυγατρικής της ή/και με τα αντίστοιχα συμβόλαια κτήσης των ακινήτων. • Εξετάσαμε κατά πόσο οι εύλογες αξίες των ακινήτων όπως εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις προκύπτουν από τις εκθέσεις αποτίμησης εύλογης αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2021. • Εξετάσαμε δειγματοληπτικά 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. • Με τη συμμετοχή εξειδικευμένων στελεχών του γραφείου μας σε θέματα αποτίμησης ακινήτων: (α) αξιολογήσαμε για δείγμα ακινήτων, τις εκτιμήσεις και παραδοχές σε ότι αφορά τα στοιχεία αγοράς που χρησιμοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (περιλαμβανομένου του προεξόφλητικού επιτοκίου, του συντελεστή απόδοσης στη λήξη, των συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων για την εφαρμογή της συγκριτικής μεθόδου, και ενοικιάσεων, για την εφαρμογή της επενδυτικής μεθόδου), (β) αξιολογήσαμε τις παραδοχές για τον συντελεστή βαρύτητας μεταξύ των μεθόδων αποτίμησης (προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών και των συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων ή του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης ή της υπολειμματικής αξίας), (γ) συγκρίναμε τις εύλογες αξίες κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 με τις αντίστοιχες κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020 ή με την αξία κτήσης για ακίνητα που αποκτήθηκαν μέσα στο 2021 και εκτιμήσαμε αν οι μεταβολές είναι εύλογες με βάση τις τάσεις της αγοράς, και (δ) αξιολογήσαμε την εμπειρία, την επαγγελματική επάρκεια, την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία των εκτιμητών. • Επαληθεύσαμε, για δείγμα ακινήτων, την ακρίβεια συγκεκριμένων υπολογισμών που διενεργήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές στο πλαίσιο υπολογισμού της εύλογης αξίας. • Αξιολογήσαμε επιπλέον την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις σχετικές σημειώσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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 ουσιώδης 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.

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.

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), σημειώσουμε ότι:

α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.

β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021.

γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

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

3. Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών

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

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

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 3η Απριλίου 2018 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο τεσσάρων ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

5. Κανονισμός Λειτουργίας

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

6. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς

Εξετάσαμε το ψηφιακό αρχείο της εταιρείας TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ, το οποίο καταρτίστηκε 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), το οποίο περιλαμβάνει τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021, σε μορφή XHTML (213800U7SBKWW79CBG88-2021-12-31-el.xhtml), καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (213800U7SBKWW79CBG88-2021-12-31-el.zip) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κανονιστικό πλαίσιο

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

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

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

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

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

Ευθύνες του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι ο σχεδιασμός και η διενέργεια αυτής της εργασίας διασφάλισης, σύμφωνα με την υπ' αρ. 214/4/11-02-2022 Απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) και τις «Κατευθυντήριες οδηγίες σε σχέση με την εργασία και την έκθεση διασφάλισης των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς (ESEF) των εκδοτών με κινητές αξίες εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά στην Ελλάδα», όπως εκδόθηκαν από το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών την 14/02/2022 (εφεξής "Κατευθυντήριες Οδηγίες ESEF"), έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικών 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 31η Δεκεμβρίου 2021, σε μορφή αρχείου XHTML (213800U7SBKWW79CBG88-2021-12-31-el.xhtml), καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (213800U7SBKWW79CBG88-2021-12-31-el.zip) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.

Αθήνα, 1 Απριλίου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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



**TRASTOR
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

**Εταιρικές και Ενοποιημένες
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως
από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2021**

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)
όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια	6	75.691	101.363	75.691	101.363
Δικαιώματα χρήσης παγίων	7	192.047	323.102	192.047	323.102
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	19.660	22.944	19.660	22.944
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	323.074.500	297.370.000	302.673.500	282.019.000
Συμμετοχές σε θυγατρικές	10	0	0	12.281.052	9.505.477
Απαιτήσεις από θυγατρικές επιχειρήσεις	11	0	0	0	5.700.000
Λοιπές απαιτήσεις	12	4.065.682	165.806	4.055.892	156.017
		327.427.580	297.983.215	319.297.842	297.827.903
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις	13	1.288.783	1.052.786	981.078	584.056
Λοιπές απαιτήσεις	12	621.693	941.291	644.468	890.629
Απαιτήσεις από θυγατρικές επιχειρήσεις	11	0	0	5.700.000	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14	23.897.207	17.564.548	23.349.663	16.989.279
		25.807.683	19.558.625	30.675.209	18.463.964
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	9	1.855.000	4.193.000	1.855.000	4.193.000
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		355.090.263	321.734.840	351.828.051	320.484.867
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας					
Μετοχικό κεφάλαιο	15	75.363.785	75.327.140	75.363.785	75.327.140
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	15	31.585.562	31.585.562	31.585.562	31.585.562
Αποθεματικά	16	39.008.566	38.398.901	38.954.786	38.383.763
Κέρδη εις νέο	17	35.115.394	13.833.331	31.960.239	12.934.525
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		181.073.307	159.144.934	177.864.372	158.230.990
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	18	63.303	174.463	63.303	174.463
Δανειακές υποχρεώσεις	19	147.923.450	134.573.528	147.923.450	134.573.527
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων	20	50.284	182.292	50.284	182.292
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	21	16.908.135	17.208.500	16.908.135	17.208.500
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	22	3.725.271	3.438.994	3.592.271	3.343.994
		168.670.443	155.577.777	168.537.443	155.482.776
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	23	2.247.084	2.726.438	2.337.083	2.532.795
Δανειακές υποχρεώσεις	19	2.473.936	3.638.571	2.473.936	3.638.572
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων	20	151.785	153.739	151.785	153.739
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	21	300.366	291.500	300.366	291.500
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	24	173.342	201.881	163.066	154.495
		5.346.513	7.012.129	5.426.236	6.771.101
Σύνολο υποχρεώσεων		174.016.956	162.589.906	173.963.679	162.253.877
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		355.090.263	321.734.840	351.828.051	320.484.867

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		01.01.2021 -	01.01.2020 -	01.01.2021 -	01.01.2020 -
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	25	18.138.019	13.077.940	17.049.811	12.115.240
Έσοδα κοινοχρήστων	26	998.967	676.989	998.967	676.989
Σύνολο Εσόδων		19.136.986	13.754.929	18.048.778	12.792.229
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	9	16.934.516	1.052.995	15.478.713	427.282
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		794.000	460.000	794.000	460.000
Έξοδα ακινήτων	27	(4.325.773)	(3.581.236)	(4.267.738)	(3.527.410)
Δαπάνες προσωπικού	28	(1.878.124)	(1.949.528)	(1.878.124)	(1.949.528)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	29	(1.207.755)	(1.342.800)	(1.201.976)	(1.276.123)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	6, 7, 8	(220.119)	(196.826)	(220.119)	(196.826)
Καθαρή ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	12, 13	(62.545)	(102.516)	(51.829)	(102.516)
Άλλα έσοδα	30	125.367	490.694	108.642	442.607
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		29.296.553	8.585.712	26.810.347	7.069.715
Χρηματοοικονομικά έσοδα	31	83.495	66.424	249.110	108.995
Χρηματοοικονομικά έξοδα	31	(6.023.864)	(5.271.472)	(6.020.444)	(5.105.772)
Κέρδη προ φόρων		23.356.184	3.380.664	21.039.013	2.072.938
Φόρος	24	(339.482)	(292.395)	(317.303)	(286.039)
Κέρδη μετά από φόρους		23.016.702	3.088.269	20.721.710	1.786.899
Λοιπά συνολικά Εισοδήματα					
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:					
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	18	122.680	(30.128)	122.680	(30.128)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		23.139.382	3.058.141	20.844.390	1.756.771
Κέρδη μετά από φόρους κατανεμόμενα σε :					
Μετόχους της Εταιρείας		23.016.702	3.088.269	20.721.710	1.786.899
		23.016.702	3.088.269	20.721.710	1.786.899
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα κατανεμόμενα σε :					
Μετόχους της Εταιρείας		23.139.382	3.058.141	20.844.390	1.756.771
		23.139.382	3.058.141	20.844.390	1.756.771
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά & απομειωμένα	32	0,153	0,024		

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ΟΜΙΛΟΣ									
Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν. 2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	54.584.854	15.523.547	3.000.000	2.960.166	34.579.591	(34.957)	613.631	10.828.181	122.055.013
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2020 - 31.12.2020	0	0	0	0	0	0	0	3.088.269	3.088.269
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	(30.128)	0	0	(30.128)
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	(30.128)	0	0	(30.128)
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	(30.128)	0	3.088.269	3.058.141
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	20.675.399	16.540.318	0	0	0	0	0	0	37.215.717
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	66.887	0	0	0	0	0	(66.887)	0	0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	(478.303)	0	0	0	0	0	0	(478.303)
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	0	0	(3.000.000)	0	0	0	0	0	(3.000.000)
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2020	0	0	0	83.119	0	0	0	(83.119)	0
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	61.282	0	61.282
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	233.084	0	233.084
Σύνολο συναλλαγών	20.742.286	16.062.015	(3.000.000)	83.119	0	0	227.479	(83.119)	34.031.780
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2020	75.327.140	31.585.562	0	3.043.285	34.579.591	(65.085)	841.110	13.833.331	159.144.934
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	75.327.140	31.585.562	0	3.043.285	34.579.591	(65.085)	841.110	13.833.331	159.144.934
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2021 - 31.12.2021	0	0	0	0	0	0	0	23.016.702	23.016.702
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	49.983	0	72.697	122.680
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	49.983	0	72.697	122.680
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	49.983	0	23.089.399	23.139.382
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Διανομή μερίσματος χρήσης 2020	0	0	0	0	0	0	0	(1.506.544)	(1.506.544)
Κεφαλαιοποίηση Αποθεματικού	15	36.645	0	0	0	0	(36.645)	0	0
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2021	0	0	0	300.792	0	0	0	(300.792)	0
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	16	0	0	0	0	0	62.451	0	62.451
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	16	0	0	0	0	0	233.084	0	233.084
Σύνολο συναλλαγών	36.645	0	0	300.792	0	0	258.890	(1.807.336)	(1.211.009)
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2021	75.363.785	31.585.562	0	3.344.077	34.579.591	(15.102)	1.100.000	35.115.394	181.073.307

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ΕΤΑΙΡΕΙΑ									
Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν. 2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	54.584.854	15.523.547	3.000.000	2.960.166	34.579.591	(34.958)	613.631	6.090.214	117.317.045
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2020 - 31.12.2020	0	0	0	0	0	0	0	1.786.899	1.786.899
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	(30.128)	0	0	(30.128)
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	(30.128)	0	0	(30.128)
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	(30.128)	0	1.786.899	1.756.771
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	20.675.399	16.540.319	0	0	0	0	0	0	37.215.718
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	66.887	0	0	0	0	0	(66.887)	0	0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	(478.304)	0	0	0	0	0	0	(478.304)
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	0	0	(3.000.000)	0	0	0	0	0	(3.000.000)
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2020	0	0	0	67.981	0	0	0	(67.981)	0
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	61.283	0	61.283
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	233.084	0	233.084
Αποθεματικό από συγχώνευση θυγατρικών	0	0	0	0	0	0	0	5.125.393	5.125.393
Σύνολο συναλλαγών	20.742.286	16.062.015	(3.000.000)	67.981	0	0	227.480	5.057.412	39.157.174
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2020	75.327.140	31.585.562	0	3.028.147	34.579.591	(65.086)	841.111	12.934.525	158.230.990
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	75.327.140	31.585.562	0	3.028.147	34.579.591	(65.086)	841.111	12.934.525	158.230.990
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2021 - 31.12.2021	0	0	0	0	0	0	0	20.721.710	20.721.710
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	49.983	0	72.697	122.680
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	49.983	0	72.697	122.680
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	49.983	0	20.794.407	20.844.390
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Διανομή μερίσματος χρήσης 2020	0	0	0	0	0	0	0	(1.506.543)	(1.506.543)
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	15	36.645	0	0	0	0	(36.645)	0	0
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2021	0	0	0	262.150	0	0	0	(262.150)	0
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	16	0	0	0	0	0	62.451	0	62.451
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	16	0	0	0	0	0	233.084	0	233.084
Σύνολο συναλλαγών	36.645	0	0	262.150	0	0	258.890	(1.768.693)	(1.211.008)
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2021	75.363.785	31.585.562	0	3.290.297	34.579.591	(15.103)	1.100.001	31.960.239	177.864.372

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	23.356.184	3.380.664	21.039.013	2.072.938
Πλέον / μείον προσαρμογές για :				
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	220.119	196.826	220.119	196.826
Καθαρή ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	13.445	102.516	2.729	102.516
Πρόβλεψη υποχρεώσεων παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	18 11.520	24.504	11.520	24.504
Λοιπές προβλέψεις προσωπικού (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	28 295.535	294.366	295.535	294.366
(Κέρδη) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	9 (16.934.516)	(1.052.995)	(15.478.713)	(427.282)
Έσοδα από τόκους	31 (83.495)	(66.424)	(249.110)	(108.995)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	31 5.492.070	4.838.752	5.488.650	4.673.053
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	31 531.794	432.720	531.794	432.720
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(3.804.367)	(415.499)	(4.013.147)	(369.573)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(806.583)	2.031.107	(487.137)	2.332.162
Μείον :				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(4.562.092)	(4.271.797)	(4.558.673)	(4.148.800)
Καταβληθέντοι φόροι	(364.290)	(228.554)	(308.975)	(228.554)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	2.571.324	4.806.186	1.699.605	4.385.881
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(40.639)	(88.425)	(40.639)	(88.425)
Πωλήσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	5.656	0	5.656	0
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(13.222.036)	(60.092.087)	(12.411.610)	(60.092.087)
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων	11.308.000	3.300.000	11.308.000	3.300.000
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	(954.097)	(1.759.531)	(940.177)	(1.759.531)
Αγορές συμμετοχών	(2.325.574)	(8.782.362)	(2.775.574)	(9.181.307)
Τόκοι εισπραχθέντες	83.495	66.424	207.326	66.292
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες	(5.145.195)	(67.355.981)	(4.647.018)	(67.755.058)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες				
Αναληφθέντα δάνεια	126.410.000	63.460.014	126.410.000	63.460.014
Χορηγηθέν δάνειο σε θυγατρική	0	0	0	(5.700.000)
Έξοδα έκδοσης δανείων	(312.820)	(286.500)	(312.820)	(286.500)
Πληρωμές σε αναληφθέντα δάνεια	(115.228.858)	(25.292.217)	(114.827.591)	(19.348.104)
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	0	11.950.000	0	11.950.000
Πληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης	(455.696)	(5.222.725)	(455.696)	(5.222.725)
Διανομή μερίσματος	(1.506.096)	0	(1.506.096)	0
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	0	22.265.718	0	22.265.718
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	(201.333)	0	(201.333)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	8.906.530	66.672.957	9.307.797	66.917.070
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου	6.332.659	4.123.162	6.360.384	3.547.893
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	17.564.548	13.441.386	16.989.279	12.033.847
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου απορροφώμενων θυγατρικών	0	0	0	1.407.539
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	23.897.207	17.564.548	23.349.663	16.989.279

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Οι παρούσες Εταιρικές και Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, (εφεξής «Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις») περιλαμβάνουν τις Εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π.» (εφεξής η «Εταιρεία») και τις Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (εφεξής ο «Όμιλος») για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021.

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

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

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

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 31.12.2021 είχε ως εξής:

- WRED LLC (συμφερόντων VARDE Partners) με ποσοστό συμμετοχής	52,00%
- Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. με ποσοστό συμμετοχής	44,75%
- Λοιποί Μέτοχοι με ποσοστό συμμετοχής	3,25%

Σημειωτέον ότι βασικός μέτοχος της Εταιρείας έως την 31.12.2021 ήταν η WRED LLC (συμφερόντων VARDE Partners) με ποσοστό συμμετοχής 52,0%, ενώ από 01.03.2022 ο βασικός μέτοχος άλλαξε και είναι η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε με ποσοστό συμμετοχής 96,75%.

Ειδικότερα, μετά την, από 01.03.2022, ανακοίνωση της Πειραιώς Financial Holdings Α.Ε. ότι η θυγατρική της, Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε, ολοκλήρωσε την απόκτηση ποσοστού συμμετοχής 52,0% στην Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Α.Ε.Ε.Α.Π.) από την WRED LLC, εταιρεία συνδεδεμένη με την VARDE Partners, η νέα μετοχική σύνθεση της Εταιρείας έχει ως εξής :

- Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. με ποσοστό συμμετοχής	96,75%
- Λοιποί Μέτοχοι με ποσοστό συμμετοχής	3,25%

Οι Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου συντάσσονται, με ενσωμάτωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων των θυγατρικών εταιρειών της Εταιρείας, με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 31.03.2022, έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.trastor.gr και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της.

2 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

2.1 Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου και, λαμβάνοντας υπόψη και τις επιπτώσεις της πανδημίας του Covid-19 και των γεωπολιτικών εξελίξεων, όπως αναφέρονται στη σημείωση 2.4, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Τα ποσά απεικονίζονται σε ευρώ στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα για διευκόλυνση της παρουσίασης, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. Τυχόν διαφορές μεταξύ των ποσών που αναφέρονται στις κύριες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και των σχετικών ποσών που παρουσιάζονται στις συνοδευτικές σημειώσεις, οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις. Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία αναπροσαρμόστηκαν για να συμβαδίζουν με αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα περίοδο.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία της σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η άσκηση εκτιμήσεων και παραδοχών στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις ακόλουθες περιοχές: αποτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, 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 μεγαλύτερο βαθμό άσκησης κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου οι εκτιμήσεις και παραδοχές είναι σημαντικές για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, παρουσιάζονται στη σημείωση 3.

Ο Όμιλος δεν προέβη σε πρόωρη εφαρμογή κάποιου ΔΠΧΑ.

2.2 Ενοποίηση

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

Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί τις επενδύσεις στις θυγατρικές εταιρείες εάν πληρούν τα κριτήρια του ΔΠΧΑ. 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» και αποτελεί συνένωση επιχειρήσεων ή αποτελούν απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν επιχείρηση και συνεπώς οι αποκτήσεις αυτές είναι εκτός πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3. Στην περίπτωση αυτή, που οι επενδύσεις αποτελούν απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων, η Εταιρεία διαπιστώνει και αναγνωρίζει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις.

Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές στις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης μετά την αφαίρεση τυχόν ζημιών απομείωσης. Επιπλέον, το κόστος κτήσης προσαρμόζεται ώστε να αντανakλά τις μεταβολές στο τίμημα που προκύπτουν από τυχόν τροποποιήσεις του ενδεχόμενου τιμήματος.

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

Όταν ο Όμιλος παύσει να έχει τον έλεγχο, το εναπομένον ποσοστό συμμετοχής επιμετράται εκ νέου στην εύλογη αξία του, ενώ τυχόν διαφορές που προκύπτουν σε σχέση με την τρέχουσα αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Κατόπιν, το περιουσιακό αυτό στοιχείο αναγνωρίζεται ως συγγενής επιχείρηση, κοινοπραξία ή χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ενεργητικού στην εύλογη αυτή αξία. Επιπροσθέτως, σχετικά ποσά που είχαν προηγουμένως καταχωρηθεί στα λουπά συνολικά εισοδήματα λογιστικοποιούνται με τον ίδιο τρόπο που θα ακολουθούσαν σε περίπτωση πώλησης των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, δηλαδή μπορεί να μεταφερθούν στα αποτελέσματα.

2.3 Συγχώνευση επιχειρήσεων δι' απορροφήσεως

Κατά την απορρόφηση από την Εταιρεία (μητρική) θυγατρικών εταιρειών, το σύνολο των λογιστικών αξιών των στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων των θυγατρικών προστίθεται στις αντίστοιχες λογιστικές αξίες της Εταιρείας με ημερομηνία αυτή που έχει καταχωρηθεί η πράξη συγχώνευσης στις αρμόδιες αρχές. Το αποτέλεσμα των θυγατρικών το οποίο έχει προκύψει έως την ημερομηνία συγχώνευσης, εμφανίζεται στα αποτελέσματα του Ομίλου και η όποια διαφορά μεταξύ καθαρής θέσης θυγατρικών και συμμετοχής της μητρικής, εμφανίζεται στην καθαρή θέση της μητρικής.

2.4 Επιπτώσεις Covid-19 & Γεωπολιτικών εξελίξεων - Συνέχιση δραστηριότητας

Από το α' τρίμηνο του 2020 όπου ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας ανακήρυξε τον Covid-19 ως πανδημία, η ελληνική κυβέρνηση, όπως οι περισσότερες κυβερνήσεις στον κόσμο, έλαβε σειρά μέτρων με σκοπό τον περιορισμό των επιπτώσεων της, περιορίζοντας την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα, με αποτέλεσμα να επηρεασθεί αρνητικά η εξέλιξη της εγχώριας οικονομίας.

Έτσι, η ελληνική κυβέρνηση, βασιζόμενη στην αρχική Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου Α.68 της 20ης Μαρτίου 2020, διατήρησε, κυρίως κατά το 1ο εξάμηνο του 2021, το μέτρο της υποχρεωτικής έκπτωσης επί του μηνιαίου μισθώματος, 40% για τις πληττόμενες επιχειρήσεις, και, για πρώτη φορά, 100% για τις επιχειρήσεις που παρέμειναν κλειστές με κρατική εντολή. Με σκοπό τον περιορισμό των επιπτώσεων του τελευταίου μέτρου, για τα νομικά πρόσωπα, το ελληνικό δημόσιο αποζημίωσε το 60% των απολεσθέντων μισθωμάτων της περιόδου Ιανουάριο – Ιούλιο 2021, για τις υποχρεωτικά κλειστές επιχειρήσεις.

Η εφαρμογή των ανωτέρω νομοθετικών διατάξεων είχε σαν αποτέλεσμα τα έσοδα από μισθώματα των ακινήτων του Ομίλου του 2021, συνυπολογίζοντας και την αποζημίωση του ελληνικού δημοσίου, να μειωθούν κατά ποσό € 1.499 χιλ. το οποίο αντιστοιχεί στο 7,6% των ετήσιων εσόδων από μισθώματα.

Οι συνεχιζόμενες επιπτώσεις της πανδημίας Covid-19 τόσο στην παγκόσμια όσο και στην εγχώρια οικονομία, λόγω της αβεβαιότητας στην εξέλιξη της, δεν είναι εύκολο ακόμα να προβλεφθούν παρά τη διαδικασία εμβολιασμού που σταδιακά ξεκίνησε από τις αρχές του 2021. Πάντως η επικρατούσα σημερινή εκτίμηση είναι ότι η πανδημία θα περιοριστεί σημαντικά εντός του 2022 και άρα και οι επιπτώσεις αυτής στις οικονομίες των χωρών.

Ο Όμιλος συνέχισε και κατά το 2021 την εφαρμογή συγκεκριμένων δράσεων και πρωτοβουλιών με γνώμονα την ασφάλεια του προσωπικού και την απρόσκοπτη λειτουργία και ανάπτυξη του, βασιζόμενος στις βασικές αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, κοινωνικής ευθύνης και εταιρικής διακυβέρνησης.

Λόγω της πανδημίας του Covid-19 και των οικονομικών επιπτώσεων αυτής, η Διοίκηση του Ομίλου επανεξέτασε τις εκτιμήσεις για μελλοντικές πιστωτικές ζημιές στις εμπορικές της απαιτήσεις. Επίσης κατά τον υπολογισμό των «εύλογων αξιών» των επενδυτικών ακινήτων έχουν ληφθεί υπόψη, από τους ανεξάρτητους εξωτερικούς εκτιμητές και τον Όμιλο, οι επιπτώσεις της πανδημίας του Covid-19 στην κτηματαγορά.

Ο Όμιλος κατά το 2021, βελτίωσε τους δείκτες γενικής ρευστότητας και μόχλευσης σε σχέση με την 31.12.2020 επιβεβαιώνοντας την ισχυρή χρηματοοικονομική διάρθρωσή του, έτσι ώστε να αντιμετωπίσει τις όποιες τυχόν επιπτώσεις της πανδημίας προκύψουν κατά το 2022.

Ο Όμιλος, λόγω των ταμειακών του διαθεσίμων ύψους € 23,9 εκ., διαθέτει επάρκεια κεφαλαίου κίνησης, η οποία του επιτρέπει να εκπληρώνει πλήρως τις υποχρεώσεις του.

Λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική θέση του Ομίλου, τη σύνθεση και διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του, τον μακροπρόθεσμο επενδυτικό ορίζοντα που εφαρμόζει, σε συνδυασμό με την εξασφάλιση των απαραίτητων χρηματοδοτικών κεφαλαίων για την υλοποίηση της επενδυτικής του στρατηγικής σε μεσοπρόθεσμο επίπεδο, συμπεραίνεται ότι ο Όμιλος διαθέτει τους απαραίτητους πόρους λειτουργίας και υλοποίησης της μεσοπρόθεσμης στρατηγικής του. Κατ' αυτόν τον τρόπο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας του Ομίλου.

2.5 Μισθώσεις ΔΠΧΑ 16

• Δικαιώματα χρήσης επενδυτικών ακινήτων

Ο Όμιλος αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης επενδυτικών ακινήτων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης επενδυτικών ακινήτων μεταγενέστερα επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους και απεικονίζονται στις «Επενδύσεις σε ακίνητα» βάσει του προτύπου ΔΠΧΑ 40.

• Δικαιώματα χρήσης παγίων

Ο Όμιλος αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνει το ποσό των αναγνωρισμένων υποχρεώσεων μίσθωσης, το άμεσο κόστος και τις πληρωμές μισθώσεων που πραγματοποιήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης ή πριν από την ημερομηνία έναρξης μείον τα λαμβανόμενα κίνητρα μίσθωσης. Αν ο Όμιλος είναι βέβαιος ότι θα αποκτήσει την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου στο τέλος της μίσθωσης, η απόσβεσή του θα πρέπει να πραγματοποιείται με τη σταθερή μέθοδο στην εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή του παγίου. Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

• Υποχρεώσεις μισθώσεων

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, ο Όμιλος αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Οι πληρωμές συμπεριλαμβάνουν τα συμβατικά σταθερά μισθώματα.

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών ο Όμιλος χρησιμοποιεί το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. Μεταγενέστερα της έναρξης μίσθωσης, το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση στη σύμβαση, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

• Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας

Ο Όμιλος εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (δηλαδή μισθώσεις διάρκειας μικρότερης ή ίσης των 12 μηνών, από την ημερομηνία έναρξης της σύμβασης μίσθωσης, όπου δεν υπάρχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου). Επίσης εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας (δηλαδή αξίας μικρότερης των € 5 χιλιάδων). Πληρωμές μισθωμάτων για βραχυχρόνιες και χαμηλής αξίας μισθώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

2.6 Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι λειτουργικοί τομείς αναφέρονται κατά τρόπο σύμφωνο με την εσωτερική πληροφόρηση που παρέχεται στον κύριο υπεύθυνο λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων. Ο κύριος υπεύθυνος λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων του Ομίλου είναι το άτομο που κατανομεί τους πόρους και αξιολογεί την απόδοση των λειτουργικών τομέων του Ομίλου (σημείωση 5). Ο Όμιλος έχει ορίσει το Διευθύνοντα Σύμβουλο σαν κύριο υπεύθυνο λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων.

2.7 Νόμισμα σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Ο Όμιλος τηρεί τα λογιστικά του βιβλία σε ευρώ.

2.8 Ενσώματα πάγια

Τα έπιπλα, οι ηλεκτρονικοί υπολογιστές και ο λοιπός εξοπλισμός του Ομίλου απεικονίζονται στο ιστορικό κόστος κτήσης τους μειωμένα με τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους. Οι αποσβέσεις τους λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει συντελεστών που προσεγγίζουν τη μέση ωφέλιμη ζωή των παγίων και είναι οι ακόλουθοι:

- Λοιπός εξοπλισμός και έπιπλα: 5 χρόνια.
- Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές : 3 χρόνια.

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

Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

2.9 Άυλα Περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο ποσό αυτό μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν σωρευμένες ζημιές απομείωσης της αξίας τους. Οι αποσβέσεις τους λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει της μέσης ωφέλιμης ζωής τους που είναι 3-4 έτη. Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου αφορούν λογισμικά προγράμματα. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών προγραμμάτων αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

2.10 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα με τα των επ' αυτών κτισμάτων.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται αρχικά στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Στη συνέχεια οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) για κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλες εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στη κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα διαγράφονται όταν πωληθούν ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώλησή του.

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.

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

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αντιμετωπίζεται λογιστικά ως αναπροσαρμογή αξίας βάσει του Δ.Λ.Π. 16.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται ως διαθέσιμα προς πώληση, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5, στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

2.11 Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση, ταξινομούνται ως διαθέσιμα προς πώληση. Τα κριτήρια για ταξινόμηση ενός επενδυτικού ακινήτου σαν διαθέσιμο προς πώληση πληρούνται όταν η πώληση είναι πολύ πιθανή και το περιουσιακό στοιχείο είναι άμεσα διαθέσιμο να πουληθεί στην παρούσα κατάστασή του. Τα επενδυτικά ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί ως διαθέσιμα προς πώληση παρουσιάζονται ξεχωριστά στο κυκλοφορούν ενεργητικό στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

Οι ενέργειες που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της πώλησης θα πρέπει να υποδεικνύουν ότι είναι απίθανο να γίνουν σημαντικές αλλαγές στην πώληση ή ότι η απόφαση για πώληση θα αποσυρθεί. Η Διοίκηση πρέπει να δεσμευτεί στο σχέδιο πώλησης του περιουσιακού στοιχείου και η πώληση αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός ενός έτους από την ημερομηνία της ταξινόμησης.

2.12 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται (δηλαδή ενσώματα πάγια, άυλα περιουσιακά στοιχεία και συμμετοχές σε θυγατρικές), υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του.

Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές δημιουργίας ταμειακών ροών. Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εκτός από την υπεραξία που υπέστησαν απομείωση ελέγχονται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Οι ζημιές απομείωσης που σχετίζονται με υπεραξία δεν αντιστρέφονται.

2.13 Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού αποαναγνωρίζονται όταν :

- Τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει

- Ο Όμιλος έχει μεταβιβάσει το δικαίωμα στην εισροή ταμειακών πόρων από το συγκεκριμένο στοιχείο ενεργητικού ή έχει αναλάβει ταυτόχρονα μία υποχρέωση προς τρίτους να τα εξοφλήσει πλήρως χωρίς σημαντική καθυστέρηση υπό την μορφή σύμβασης μεταβίβασης ενώ παράλληλα είτε (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή (β) δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου.

Όπου ο Όμιλος έχει μεταβιβάσει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών πόρων από το συγκεκριμένο στοιχείο ενεργητικού αλλά παράλληλα δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε το στοιχείο του ενεργητικού αναγνωρίζεται στο βαθμό της συνεχιζόμενης συμμετοχής της Εταιρείας στο περιουσιακό στοιχείο αυτό.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού αποαναγνωρίζονται όταν η υποχρέωση διακόπτεται, ακυρώνεται ή εκπνέει. Στην περίπτωση όπου μία υφιστάμενη υποχρέωση αντικαθίσταται από μία άλλη από τον ίδιο δανειστή αλλά με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, ή στην περίπτωση όπου υπάρχουν ουσιαστικές αλλαγές στους όρους μίας υφιστάμενης υποχρέωσης, τότε από - αναγνωρίζεται η αρχική υποχρέωση και αναγνωρίζεται μία νέα υποχρέωση και η διαφορά που προκύπτει στα υπόλοιπα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης.

2.14 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η ανάκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να γίνουν ταυτόχρονα. Το νομικά εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να ασκείται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών καθώς και σε περιπτώσεις αθέτησης των υποχρεώσεων, αφεργεγυότητας ή πτώχευσης της Εταιρείας ή του αντισυμβαλλόμενου.

2.15 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Η πρόβλεψη απομείωσης αναγνωρίζεται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους καθώς και με τον υπολογισμό για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα στοιχεία που δεν είναι πιστωτικά απομειωμένα. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλουμένων με το πραγματικό επιτόκιο και καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Αναφορικά με τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση.

Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, ο Όμιλος χρησιμοποιεί:

- α) Εξατομικευμένη προσέγγιση βάσει του προφίλ, του χρόνου καθυστέρησης είσπραξης των απαιτήσεων και της πολιτικής του Ομίλου.
- β) Πίνακα αξιολόγησης πιστωτικού κινδύνου των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία.

2.16 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα είναι περιουσιακά στοιχεία μειωμένου κινδύνου και περιλαμβάνουν μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες. Στα χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες περιλαμβάνονται και τα δεσμευμένα ποσά (σημείωση 14).

2.17 Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης, καθαρά από φόρους.

2.18 Προγράμματα παροχών προσωπικού

A) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών αφορά στη νομική υποχρέωση για καταβολή στο προσωπικό εφάπαξ αποζημίωσης κατά την ημερομηνία εξόδου κάθε εργαζομένου από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης. Η υποχρέωση που καταχωρείται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης για το πρόγραμμα αυτό είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή ανάλογα με το δεδουλευμένο δικαίωμα των εργαζομένων και σε σχέση με το χρόνο που αναμένεται να καταβληθεί. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method).

Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο η παροχή θα πληρωθεί και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει τη διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης.

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

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Το καθαρό κόστος τόκων υπολογίζεται ως το καθαρό ποσό μεταξύ της υποχρέωσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών και της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος επί το επιτόκιο προεξόφλησης. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις παροχές σε εργαζομένους.

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

B) Παροχές καθορισμένων εισφορών

Το ανθρώπινο δυναμικό της Εταιρείας καλύπτεται κυρίως από τον κύριο Κρατικό Ασφαλιστικό Φορέα που αφορά στον ιδιωτικό τομέα (ΕΦΚΑ) ο οποίος χορηγεί συνταξιοδοτικές και ιατροφαρμακευτικές παροχές. Κάθε εργαζόμενος είναι υποχρεωμένος να συνεισφέρει μέρος του μηνιαίου μισθού του στο Φορέα, ενώ τμήμα της συνολικής εισφοράς καλύπτεται από τον εργοδότη. Κατά την συνταξιοδότηση το συνταξιοδοτικό ταμείο είναι υπεύθυνο για την καταβολή των συνταξιοδοτικών παροχών στους εργαζομένους. Κατά συνέπεια η Εταιρεία δεν έχει καμία νομική ή τεκμαίρομενη υποχρέωση για την πληρωμή μελλοντικών παροχών με βάση αυτό το πρόγραμμα. Το δεδουλευμένο κόστος των εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά. Το πρόγραμμα αυτό θεωρείται και λογιστικοποιείται ως καθορισμένων εισφορών.

Γ) Προγράμματα παροχής κινήτρων διευθυντικών στελεχών

Η Εταιρεία υιοθετεί προγράμματα παροχής κινήτρων και αποσκοπεί να προσελκύσει, διατηρήσει και παροτρύνει τα στελέχη της, αφού μέσω δύο Προγραμμάτων Παροχής Κινήτρων οι συμμετέχοντες αποκτούν άμεσο μετοχικό ενδιαφέρον για την Εταιρεία και θα συνδέσουν την απόδοσή τους με την απόδοση της Εταιρείας στο μέλλον, έτσι όπως αυτή αντικατοπτρίζεται στην αύξηση της εσωτερικής λογιστικής της αξίας (NAV). Τα Προγράμματα αποτελούν παροχές σε συμμετοχικούς τίτλους με παροχή ιδίων μετοχών που θα αποκτηθούν για το σκοπό αυτό.

Η Εταιρεία λαμβάνει αποφάσεις για την εφαρμογή Προγραμμάτων Παροχής Κινήτρων σε στελέχη της. Βασική προϋπόθεση για τη συμμετοχή στα Προγράμματα Παροχής Κινήτρων, είναι η έμμισθη σχέση εργασίας των στελεχών με την Εταιρεία. Το κόστος των παροχών προσδιορίζεται με βάση την εύλογη αξία των σχετικών δικαιωμάτων κατά την ημερομηνία που αυτά χορηγούνται με την χρήση κατάλληλων μοντέλων αποτίμησης και αναγνωρίζεται ως δαπάνη από την ημερομηνία χορήγησης μέχρι την ημερομηνία ωρίμανσης των σχετικών δικαιωμάτων με ταυτόχρονη αύξηση των ιδίων κεφαλαίων με τη δημιουργία ειδικού αποθεματικού. Η συσσωρευμένη δαπάνη αναγνωρίζεται ως αποθεματικό μέχρι την στιγμή της ωρίμανσης και παρέλευσής της. Οι προϋποθέσεις που δεν σχετίζονται με την αγορά (non-market performance conditions) δεν λαμβάνονται υπόψη κατά τον καθορισμό της εύλογης αξίας των δικαιωμάτων, αλλά κατά την εκτίμηση της πιθανότητας επίτευξης των συνθηκών που απαιτούνται και την βέλτιστη εκτίμηση της Εταιρείας των δικαιωμάτων που θα παραχωρηθούν. Οι όροι μη κατοχύρωσης (non vesting conditions) αντανακλώνται στην εύλογη αξία του δικαιώματος και συνεπάγεται την άμεση αναγνώριση δαπάνης ενός δικαιώματος.

Τα Προγράμματα λαμβάνουν υπόψη τις κάτωθι μεταβλητές: Ημερομηνία Παραχώρησης, Ημερομηνία(ες) Ωρίμανσης των Δικαιωμάτων, Μερισματική Απόδοση (Dividend Yield), αυξήσεις /μειώσεις μετοχικού κεφαλαίου.

2.19 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαίρουμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντλιογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν.

2.20 Δανειακές υποχρεώσεις

Οι δανειακές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένες με τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Στη συνέχεια αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις, κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι ένα περιουσιακό στοιχείο για το οποίο απαιτείται εκτεταμένη χρονική περίοδος, προκειμένου να είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προσδιορίζεται ή την πώληση.

Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

2.21 Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται σύμφωνα με τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

2.22 Φορολογία

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

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

Η Εταιρεία δεν έχει υποχρέωση σχηματισμού αναβαλλόμενης φορολογίας λόγω του ιδιαίτερου τρόπου φορολόγησης όπως αναφέρεται ανωτέρω, από τον οποίο δεν προκύπτει διαφορά λογιστικής και φορολογικής βάσης.

2.23 Αναγνώριση εσόδων

Ο Όμιλος εκμισθώνει ιδιόκτητα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή τα ακίνητα απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 9). Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων πλέον έσοδα άυλης εμπορικής αξίας τα οποία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή (ευθεία) μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους μισθωτές του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή (ευθεία) μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις. Τα μεταβλητά μισθώματα, όπως νοίκια βάσει του κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους που γνωστοποιούνται στον Όμιλο. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

Τα έσοδα κοινοχρήστων προέρχονται από επανατιμολόγηση κοινόχρηστων δαπανών ανακτήσιμων από τους μισθωτές και αναγνωρίζονται κατά την περίοδο που καθίστανται δεδουλευμένα.

Ο Όμιλος προσδιορίζει τις υπηρεσίες αυτές ως ξεχωριστή υποχρέωση εκτέλεσης (“performance obligation”). Ο Όμιλος έχει προσδιορίσει ότι ελέγχει τις υπηρεσίες πριν αυτές παρασχεθούν στους μισθωτές, και ως εκ τούτου δρα ως εντολέας (“principal”) και όχι ως αντιπρόσωπος (“agent”) για τις συμβάσεις αυτές.

2.24 Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

Τα έσοδα και έξοδα από τόκους αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έσοδα / Χρηματοοικονομικά έσοδα» της κατάστασης συνολικού εισοδήματος με τη μέθοδο 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 της υποχρέωσης.

Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, ο Όμιλος υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα δικαιώματα προπληρωμών) αλλά δε λαμβάνει υπόψη μελλοντικές πιστωτικές ζημιές. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλομένων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

2.25 Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2.26 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διεργημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α.)

Α) Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία ο Όμιλος έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2021.

• Αναμόρφωση Επιτοκίου Αναφοράς – Φάση 2 ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4, ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις)

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

• ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις-Εκπτώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον Covid-19 (Τροποποιήσεις)

Η τροποποίηση εφαρμόζεται, αναδρομικά, για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουνίου 2020. Επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων και των οικονομικών καταστάσεων που δεν έχουν ακόμη εγκριθεί για έκδοση κατά την 28η Μαΐου 2020. Το ΣΔΛΠ τροποποίησε το πρότυπο απαλλάσσοντας τους μισθωτές από την εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 16 αναφορικά με τη λογιστική τροποποίησης μίσθωσης για εκπτώσεις ενοικίου που προκύπτουν ως άμεση συνέπεια της πανδημίας Covid-19. Η τροποποίηση παρέχει πρακτική διευκόλυνση στον μισθωτή να αντιμετωπίσει λογιστικά οποιαδήποτε αλλαγή ή έκπτωση επί μισθωμάτων ως συνέπεια του Covid-19, με τον ίδιο τρόπο βάσει των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 16, εάν η αλλαγή ή έκπτωση δεν θεωρείτο τροποποίηση της μίσθωσης, εφόσον πληρούνται όλες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Η αλλαγή στις πληρωμές μισθωμάτων οδηγεί σε αναθεωρημένο αντάλλαγμα που είναι ουσιαστικά ίδιο με ή μικρότερο από το αντάλλαγμα για το μίσθωμα αμέσως πριν από την αλλαγή,
- Οποιαδήποτε μείωση στις πληρωμές μισθωμάτων επηρεάζει πληρωμές που οφείλονται την ή πριν από την 30η Ιουνίου 2021,
- Δεν υπάρχει ουσιαστική αλλαγή σε άλλους όρους και προϋποθέσεις της μίσθωσης

Οι τροποποιήσεις δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

• Απόφαση της Επιτροπής Διεργημένων των ΔΠΧΑ, περί της «Κατανομής παροχών σε περιόδους υπηρεσίας (ΔΛΠ19)»

Η Επιτροπή Διεργημένων των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς εξέδωσε τον Μάιο του 2021 την οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας (ΔΛΠ 19)» στην οποία περιλαμβάνεται επεξηγηματικό υλικό αναφορικά με τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών ανάλογου εκείνου που ορίζεται στο άρθρο 8 του Ν.3198/1955 ως προς την παροχή αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης (το «Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών του Εργατικού Δικαίου»). Οι εν λόγω επεξηγηματικές πληροφορίες διαφοροποιούν τον τρόπο με τον οποίο εφαρμόζονταν, στην Ελλάδα, κατά το παρελθόν οι βασικές αρχές και οι κανόνες του ΔΛΠ 19 ως προς το θέμα αυτό, και κατά συνέπεια, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο "IASB Due Process Handbook (παρ.8.6)", οι οικονομικές οντότητες που συντάσσουν τις οικονομικές τους καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτείται να τροποποιήσουν ανάλογα την Λογιστική τους Πολιτική ως προς το θέμα αυτό. Βάσει των ανωτέρω, η εφαρμογή της ως άνω απόφασης θα γίνει σύμφωνα με τις παρ. 19-22 του ΔΛΠ 8 ως μεταβολή λογιστικής πολιτικής. Η απόφαση είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου, όπως αναλυτικά παρουσιάζεται στη σημείωση 18.

Β) Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και ο Όμιλος δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα

• ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του

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

• **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Ωστόσο, λόγω της πανδημίας Covid-19 το ΣΔΛΠ ανέβαλε την ημερομηνία εφαρμογής κατά ένα έτος, δηλαδή από την 1η Ιανουαρίου 2023, δίνοντας περισσότερο χρόνο στις εταιρείες να προσδιορίσουν τυχόν αλλαγές στην ταξινόμηση των υποχρεώσεων. Οι τροποποιήσεις έχουν στόχο την επίτευξη συνέπειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να καθορίσουν κατά πόσο ο δανεισμός και οι λοιπές υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης. Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, ενώ δεν τροποποιούν τις υφιστάμενες απαιτήσεις αναφορικά με την επιμέτρηση ή το χρόνο αναγνώρισης ενός περιουσιακού στοιχείου, υποχρέωσης, εσόδου ή εξόδου ή τις γνωστοποιήσεις επί των στοιχείων αυτών. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις απαιτήσεις ταξινόμησης για το δανεισμό, τον οποίο μπορεί να διακανονήσει μία εταιρεία εκδίδοντας συμμετοχικούς τίτλους.

Τον Νοέμβριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε ένα προσχέδιο έκθεσης το οποίο διευκρινίζει την ταξινόμηση των υποχρεώσεων που υπόκεινται σε όρους συμμόρφωσης σε ημερομηνία μεταγενέστερη της περιόδου αναφοράς. Ειδικότερα, το ΣΔΛΠ πρότεινε τροποποιήσεις περιορισμένου πεδίου στο ΔΛΠ 1, οι οποίες αντιστρέφουν τις τροποποιήσεις του 2020 που απαιτούν από τις οντότητες να ταξινομήσουν ως βραχυπρόθεσμες, τις υποχρεώσεις που υπόκεινται σε τήρηση όρων συμμόρφωσης, μόνο εντός των επόμενων δώδεκα μηνών μετά την περίοδο αναφοράς, εάν οι όροι συμμόρφωσης δεν πληρούνται στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι προτάσεις αφορούν στο να παρουσιάζουν οι οντότητες ξεχωριστά τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που υπόκεινται σε τήρηση όρων συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Επιπροσθέτως, θα απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις όταν οι οντότητες δεν τηρούν τους όρους συμμόρφωσης στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι προτάσεις θα τεθούν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμοστούν αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ πρότεινε επίσης, την αναβολή της έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020 αναφορικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες, μέχρι την εφαρμογή των προτάσεων του προσχέδιου έκθεσης. Οι τροποποιήσεις συμπεριλαμβανομένων των προτάσεων του προσχέδιου έκθεσης δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η υιοθέτηση του Προτύπου δεν αναμένεται να έχει επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

• **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων, ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις, IAS 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020 ΔΠΧΑ (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε, περιορισμένου πεδίου, τροποποιήσεις σε πρότυπα, ως κατωτέρω:

- **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων:** οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στο Ενωσιολογικό Πλαίσιο για Χρηματοοικονομικές Αναφορές χωρίς αλλαγή στις λογιστικές απαιτήσεις του προτύπου για συνενώσεις επιχειρήσεων.
- **ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις:** οι τροποποιήσεις απαγορεύουν τη μείωση του κόστους των ενσώματων ακίνητοποιήσεων με ποσά που λαμβάνονται από την πώληση στοιχείων που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.
- **ΔΛΠ 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία:** οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τις δαπάνες εκπλήρωσης μιας σύμβασης, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της σύμβασης εάν είναι επαχθής.
- Μικρές τροποποιήσεις διενεργήθηκαν στις **Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020** στα πρότυπα **ΔΠΧΑ 1- Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**, στο **ΔΠΧΑ 9-Χρηματοοικονομικά Μέσα**, στο **ΔΠΛ 41-Γεωργία** και στα ενδεικτικά παραδείγματα που συνοδεύουν το **ΔΠΧΑ 16-Μισθώσεις**. Η υιοθέτηση του Προτύπου δεν αναμένεται να έχει επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις-Εκπτώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον COVID-19 μετά την 30^η Ιουνίου 2021 (Τροποποιήσεις)**

Η Τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Απριλίου 2021, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών καταστάσεων που δεν έχουν ακόμη εγκριθεί για έκδοση κατά την 31η Μαρτίου 2021. Τον Μάρτιο του 2021, το ΣΔΛΠ τροποποίησε τους όρους της πρακτικής διευκόλυνσης που παρέχεται στον μισθωτή να αντιμετωπίσει λογιστικά οποιαδήποτε αλλαγή ή έκπτωση επί μισθωμάτων ως συνέπεια του Covid-19, με τον ίδιο τρόπο βάσει των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 16, εάν η αλλαγή ή έκπτωση δεν θεωρείτο τροποποίηση της μίσθωσης. Με βάση την τροποποίηση, η πρακτική διευκόλυνση εφαρμόζεται για μειώσεις σε πληρωμές μισθωμάτων και επηρεάζει πληρωμές που οφείλονται την ή πριν από την 30η Ιουνίου 2022, εφόσον πληρούνται οι υπόλοιπες προϋποθέσεις της πρακτικής διευκόλυνσης. Η υιοθέτηση του Προτύπου δεν αναμένεται να έχει επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

• **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Η υιοθέτηση του Προτύπου δεν αναμένεται να έχει επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

• **ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή και ισχύουν για αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και αλλαγές σε λογιστικές εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου. Οι τροποποιήσεις εισάγουν νέο ορισμό της λογιστικής εκτίμησης ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα επιμέτρησης. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες είναι οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και πώς διαφέρουν από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και τις διορθώσεις λαθών. Η υιοθέτηση του Προτύπου δεν αναμένεται να έχει επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ, ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επιπλέον απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών.

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

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

Λόγω της πανδημίας του Covid-19 και των οικονομικών επιπτώσεων αυτής, η Διοίκηση του Ομίλου επανεξέτασε τις εκτιμήσεις για μελλοντικές πιστωτικές ζημιές στις εμπορικές της απαιτήσεις. Επίσης κατά τον υπολογισμό των «εύλογων αξιών» των επενδυτικών ακινήτων έχουν ληφθεί υπόψη, από τους ανεξάρτητους εξωτερικούς εκτιμητές και τον Όμιλο, οι επιπτώσεις της πανδημίας του Covid-19 στην κτηματαγορά.

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

3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

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

Επίπεδο 1: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Επίπεδο 3: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

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

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

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

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

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ρών, βασισμένη σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ρών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση για τον προσδιορισμό του εκτιμώμενου αγοραίου μισθώματος.

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

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

(iv) Η επίδραση του Covid-19 στις «εύλογες αξίες» των επενδυτικών ακινήτων έχει ληφθεί υπόψη από τους ανεξάρτητους εξωτερικούς εκτιμητές κατά τον υπολογισμό των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2021, όπως αυτές υιοθετήθηκαν από τον Όμιλο. Σύμφωνα με τους εκτιμητές, παρά το γεγονός ότι τα μέτρα περιορισμού του Covid-19 εξακολουθούν να επηρεάζουν την οικονομία, στην παρούσα φάση υπάρχει επαρκής όγκος συναλλαγών και άλλα συγκριτικά στοιχεία για να βασίσουν τις εκτιμήσεις τους χωρίς αυτές να υπόκεινται σε καθεστώς «σημαντικής εκτιμητικής αβεβαιότητας» όπως ορίζεται στο VPS 3 και στο VPGA 10 του RICS Valuation – Global Standards, πλην των ακινήτων που αφορούν σε εμπορικά κέντρα ή / και καταστήματα τύπου «big box», κλάδοι στους οποίους οι συναλλαγές και τα συγκριτικά στοιχεία είναι ελλιπή και οι εκτιμήσεις εξακολουθούν να υπόκεινται σε αυξημένη εκτιμητική αβεβαιότητα. Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν λόγω δυνητικών αλλαγών στα μέτρα πρόληψης ή περαιτέρω εξάπλωσης του Covid-19, επισημαίνουμε ότι η εκτιμώμενη αξία αναφέρεται αποκλειστικά στην κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

Τα ανωτέρω παρουσιάζονται στη σημείωση 9.

β) Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας

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

Η Διοίκηση αξιολόγησε τις συνθήκες της αγοράς που αφορούν τους πελάτες - μισθωτές της, λαμβάνοντας υπόψη τον αντίκτυπο των επιπτώσεων του Covid-19 και κατέγραψε πρόσθετες ζημίες σύμφωνα με τις πολιτικές της, όπου αυτό χρειαζόταν (σημείωση 13).

γ) Πρόγραμμα παροχής κινήτρων Διευθυντικών Στελεχών

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

3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

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

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

Αναταξινόμηση επενδυτικών ακινήτων σε ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση.

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

Σημαντικές εκτιμήσεις στον προσδιορισμό της διάρκειας μισθώσεων με δικαίωμα ανανέωσης

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

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

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

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

Ο Όμιλος αναγνωρίζει και κατηγοριοποιεί όλους τους κινδύνους του, τους οποίους παρακολουθεί και αξιολογεί συστηματικά, τόσο ποσοτικά όσο και ποιοτικά μέσω της λειτουργίας Διαχείρισης Κινδύνων.

4.1 Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι ταξινομούνται στις ακόλουθες βασικές κατηγορίες:

• Κίνδυνος αγοράς

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

ι. Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

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

ii. Κίνδυνος τιμών ακινήτων και μισθωμάτων

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

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

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

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

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

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

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

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

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

iii. Κίνδυνος επιτοκίου

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

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και οι οποίες επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση καθώς και τις ταμειακές του ροές, λόγω των έντοκων στοιχείων του Ενεργητικού του, που αφορούν κυρίως διαθέσιμα και ισοδύναμα διαθεσίμων, καθώς επίσης και των δανειακών του υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στο Παθητικό του.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα μεταβολή μίας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές.

Εάν το επιτόκιο δανεισμού Euribor, που αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο την 31.12.2021 ήταν αρνητικό 0,57%, αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση - € 718 χιλ., ενώ αν μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης δεν θα υπάρχει επίδραση.

• Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

i. Κίνδυνος αντισυμβαλλομένου

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

Στην προκειμένη περίπτωση ο Όμιλος υπόκειται στον κίνδυνο της συνεργασίας με τυχόν αφερέγγυους μισθωτές, με συνέπεια τη δημιουργία επισφαλών/αβέβαιης είσπραξης απαιτήσεων.

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

Από την άλλη, ο Όμιλος φροντίζει, κατά τη σύνταξη των μισθωτηρίων συμβολαίων, να διασφαλίζει τα συμφέροντά του τόσο από νομικής όσο και από οικονομικής πλευράς. Η λήψη από τον μισθωτή εγγυήσεων (χρηματικών ή/και εγγυητικών επιστολών) διασφαλίζει σε ικανοποιητικό βαθμό το καλώς έχειν της μίσθωσης.

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

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

ii. Κίνδυνος συγκέντρωσης

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

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

Το 2021 το ποσοστό της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε επί των ετησιοποιημένων μισθωμάτων του Ομίλου ανήλθε σε 22%, έναντι 29% του 2020.

• Πληθωριστικός Κίνδυνος

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

• Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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

Οι εκτιμώμενες μη προεξοφλημένες εκροές, βάσει συμβάσεων, που σχετίζονται με τις υποχρεώσεις (εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις), τα δάνεια και τις υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων και ενσώματων παγίων (συμπεριλαμβανομένων των εκτιμώμενων πληρωμών τόκων), έχουν ως εξής:

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Δανειακές υποχρεώσεις (σημείωση 19)

Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων δανειακών υποχρεώσεων

Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων (σημείωση 21)

Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων

Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων (σημείωση 20)

Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων μισθώσεων ενσώματων παγίων

Σύνολο

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
148.096.783	135.156.074	148.096.783	135.156.074	
21.050.161	13.448.208	21.050.161	13.448.208	
16.908.135	17.208.500	16.908.135	17.208.500	
5.409.738	5.921.887	5.409.738	5.921.887	
50.284	182.292	50.284	182.292	
5.048	5.048	5.048	5.048	
191.520.149	171.922.008	191.520.149	171.922.008	
Από 2 έως 5 έτη	41.414.452	124.551.403	41.414.452	124.551.403
Πάνω από 5 έτη	150.105.697	47.370.605	150.105.697	47.370.605
	191.520.149	171.922.008	191.520.149	171.922.008

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

Έως 1 μήνα

από 1 μήνα έως 3 μήνες

από 3 μήνες έως 12 μήνες

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
793.450	995.776	886.644	1.037.734	
352.825	458.256	349.631	222.656	
566.863	539.486	566.863	539.486	
1.713.138	1.993.518	1.803.137	1.799.876	

Δανειακές υποχρεώσεις (σημείωση 19)	2.509.650	3.867.950	2.509.650	3.867.950
Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων δανειακών υποχρεώσεων	4.302.869	4.593.746	4.302.869	4.593.746
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων (σημείωση 21)	300.366	291.500	300.366	291.500
Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	512.147	521.013	512.147	521.013
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων (σημείωση 20)	151.785	153.739	151.785	153.739
Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων μισθώσεων ενσώματων παγίων	10.184	10.184	10.184	10.184
Σύνολο	7.787.002	9.438.133	7.787.002	9.438.133
Έως 1 μήνα	81.207	1.217.229	81.207	1.217.229
από 2 μήνες έως 12 μήνες	7.705.796	8.220.904	7.705.796	8.220.904
	7.787.002	9.438.133	7.787.002	9.438.133

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

Ο δείκτης γενικής ρευστότητας υπολογίζεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Κυκλοφορούν Ενεργητικό και Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση (α)	27.662.683	23.751.625	32.530.209	22.656.964
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (β)	5.346.513	7.012.129	5.426.236	6.771.101
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) (α/β)	5,2	3,4	6,0	3,3

4.2 Λειτουργικός κίνδυνος

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

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

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

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

4.3 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

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

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

Για την αντιμετώπιση αυτού του κινδύνου, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio) που αφορά τη σχέση του καθαρού δανεισμού προς το σύνολο του ενεργητικού αφαιρουμένων των ταμειακών διαθεσίμων σε τακτά διαστήματα και σε κάθε περίπτωση πριν την απόφαση λήψης νέου δανείου.

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

Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός (βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια προ εξόδων εκδόσεως δανείων, πλέον υποχρεώσεων μισθώσεων ενσώματων και επενδυτικών ακινήτων) μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Ο συντελεστής μόχλευσης υπολογίζεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Συνολικός δανεισμός (σημείωση 19, 20 & 21)	168.017.003	156.860.055	168.017.003	156.860.055
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (σημείωση 14)	(23.897.207)	(17.564.547)	(23.349.663)	(16.989.279)
Καθαρός Δανεισμός (α)	144.119.796	139.295.508	144.667.340	139.870.776
Σύνολο Ενεργητικού	355.090.263	321.734.840	351.828.051	320.484.867
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (σημείωση 14)	(23.897.207)	(17.564.547)	(23.349.663)	(16.989.279)
Σύνολο (β)	331.193.056	304.170.293	328.478.388	303.495.588
Συντελεστής Μόχλευσης (α/β)	43,5%	45,8%	44,0%	46,1%

4.4 Covid-19 - Κρίση Ουκρανίας

Στις 11 Μαρτίου 2020, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας ανακήρυξε τον Covid-19 ως πανδημία, δεδομένης της ταχείας εξάπλωσής του σε παγκόσμιο επίπεδο. Οι αρμόδιες αρχές έκτοτε, με σκοπό τον περιορισμό της εξάπλωσης, έλαβαν ένα σημαντικό αριθμό αυστηρών μέτρων τα οποία διατηρήθηκαν και εντός του 2021, με σημαντικά αρνητικές συνέπειες στην παγκόσμια οικονομία. Μεταξύ άλλων, τα μέτρα αυτά προέβλεπαν τον περιορισμό της κυκλοφορίας, της λειτουργίας εμπορικών καταστημάτων, ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων και δημόσιων υπηρεσιών καθώς και την εφαρμογή καθεστώτος υποχρεωτικής τηλεργασίας.

Η ελληνική οικονομία, το 2021, παρόλο που συνέχισε να επηρεάζεται από τις εξελίξεις του Covid-19, ανέκαμψε λόγω της αυξημένης εγχώριας ζήτησης και της καλής τουριστικής περιόδου. Η ανάκαμψη βοηθήθηκε από την σταδιακή άρση των αυστηρών μέτρων που είχαν επιβληθεί και την εξέλιξη των προγραμμάτων εμβολιασμού, που έχουν ήδη βοηθήσει στην μειωμένη επίπτωση των νέων παραλλαγών του ιού.

Ωστόσο η εξέλιξη των σχετικών μεταλλάξεων του Covid-19 μεταθέτει την εκτίμηση για την εξάλειψη της πανδημίας και των αντίστοιχων επιπτώσεων αυτής στην παγκόσμια οικονομία στο 2022. Εν κατακλείδι οι εν λόγω επιπτώσεις στα αποτελέσματα και τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου δεν είναι εύκολο να προβλεφθούν.

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

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

Ο Όμιλος, όπως είναι γνωστό, δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και όλες του οι επενδύσεις βρίσκονται στην Ελλάδα και μάλιστα σε τομείς οι οποίοι δεν αναμένεται να πληγούν από τα ανωτέρω γεγονότα. Επίσης ο Όμιλος έχει περιορισμένη έκθεση σε έργα ανάπτυξης ακινήτων σε σχέση με το σύνολο του επενδυτικού χαρτοφυλακίου.

Βάσει των ανωτέρω, εκτιμάται ότι δεν επηρεάζεται ουσιαστικά η επιχειρηματική δραστηριότητα του Ομίλου από τα γεγονότα της Ουκρανίας.

4.5 Εκτίμηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού

4.5.1 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που τηρούνται σε εύλογες αξίες

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

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

Επίπεδο 1: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Επίπεδο 3: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Στον κάτωθι πίνακα γνωστοποιείται η αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου και της Εταιρείας, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 (σημείωση 9):

<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού Ομίλου</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα & ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	-	-	324.929.500	324.929.500
Σύνολο	-	-	324.929.500	324.929.500

<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού Εταιρείας</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα & ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	-	-	304.528.500	304.528.500
Σύνολο	-	-	304.528.500	304.528.500

Κατά τη διάρκεια της χρήσης δεν υπήρχαν μεταφορές μεταξύ των επιπέδων 1 και 2 ούτε μεταφορές εντός και εκτός του επιπέδου 3.

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

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των δανειακών υποχρεώσεων, καθώς και των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

5 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ

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

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

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

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

ΟΜΙΛΟΣ							
01.01-31.12.2021	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	11.032.475	2.732.907	2.250.979	1.828.880	292.778	0	18.138.019
Έσοδα κοινοχρήστων	705.200	212.341	78.665	2.761	0	0	998.967
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	11.737.675	2.945.248	2.329.644	1.831.641	292.778	0	19.136.986
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	10.415.753	2.325.000	1.546.895	2.155.465	491.403	0	16.934.516
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	85.000	98.000	618.000	0	(7.000)	0	794.000
Έξοδα ακινήτων	(2.622.413)	(675.537)	(586.176)	(173.608)	(268.039)	0	(4.325.773)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(3.368.543)	(3.368.543)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	125.367	125.367
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	83.495	83.495
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.540.004)	(476.857)	(333.948)	(89.428)	(29.895)	(2.553.732)	(6.023.864)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	17.076.011	4.215.854	3.574.414	3.724.070	479.247	(5.713.413)	23.356.183
Φόρος	(186.661)	(53.569)	(39.557)	(27.767)	(6.260)	(25.669)	(339.482)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	16.889.351	4.162.285	3.534.857	3.696.303	472.988	(5.739.082)	23.016.701
31.12.2021	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	191.636.000	54.386.000	37.026.000	32.004.000	8.022.500	0	323.074.500
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	1.094.000	280.000	0	0	481.000	0	1.855.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	287.398	287.398
Σύνολο απαιτήσεων	1.682.716	424.824	184.876	391.175	90.204	3.202.363	5.976.158
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	23.897.207	23.897.207
Σύνολο Ενεργητικού	194.412.716	55.090.824	37.210.876	32.395.175	8.593.704	27.386.968	355.090.263
Σύνολο Υποχρεώσεων	81.171.186	14.128.491	15.745.340	10.349.838	3.059.122	49.562.979	174.016.956
01.01-31.12.2020	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	7.237.060	2.478.388	2.271.823	610.856	479.814	0	13.077.940
Έσοδα κοινοχρήστων	369.302	232.640	69.007	6.040	0	0	676.989
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	7.606.362	2.711.028	2.340.829	616.896	479.814	0	13.754.929
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	4.273.554	(3.511.052)	(770.500)	1.177.993	(117.000)	0	1.052.995
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	460.000	0	0	0	0	0	460.000
Έξοδα ακινήτων	(1.889.677)	(715.337)	(655.112)	(122.934)	(198.177)	0	(3.581.237)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(3.591.669)	(3.591.669)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	490.694	490.694
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	66.424	66.424
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.894.238)	(628.712)	(494.977)	(168.276)	0	(1.085.269)	(5.271.472)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	7.556.000	(2.144.074)	420.240	1.503.680	164.637	(4.119.820)	3.380.664
Φόρος	(151.003)	(53.951)	(40.192)	(10.446)	(7.916)	(28.887)	(292.395)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	7.404.997	(2.198.024)	380.048	1.493.234	156.721	(4.148.707)	3.088.269
31.12.2020	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	180.554.000	53.193.000	39.872.000	20.118.000	3.633.000	0	297.370.000
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	0	0	0	0	4.193.000	0	4.193.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	447.409	447.409
Σύνολο απαιτήσεων	379.066	387.174	113.488	16.617	56.191	1.207.348	2.159.884
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	17.564.547	17.564.547
Σύνολο Ενεργητικού	180.933.066	53.580.174	39.985.488	20.134.617	7.882.191	19.219.304	321.734.840
Σύνολο Υποχρεώσεων	93.897.590	15.503.777	12.785.161	3.098.689	25.550	37.279.140	162.589.906

ΕΤΑΙΡΕΙΑ							
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
01.01-31.12.2021							
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	11.032.475	2.732.907	2.250.979	740.672	292.778	0	17.049.811
Έσοδα κοινοχρήστων	705.200	212.341	78.665	2.761	0	0	998.967
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	11.737.675	2.945.248	2.329.644	743.433	292.778	0	18.048.778
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	10.415.753	2.325.000	1.546.895	874.316	316.749	0	15.478.713
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	85.000	98.000	618.000	0	(7.000)	0	794.000
Έξοδα ακινήτων	(2.622.413)	(675.537)	(586.176)	(115.612)	(267.999)	0	(4.267.738)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(3.352.048)	(3.352.048)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	108.642	108.642
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	249.110	249.110
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.540.004)	(476.857)	(333.948)	(89.428)	(29.895)	(2.550.311)	(6.020.444)
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	17.076.011	4.215.854	3.574.414	1.412.708	304.634	(5.544.608)	21.039.013
Φόρος	(186.661)	(53.569)	(39.557)	(10.421)	(6.008)	(21.087)	(317.303)
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους	16.889.351	4.162.285	3.534.857	1.402.286	298.626	(5.565.695)	20.721.710
31.12.2021							
Επενδύσεις σε ακίνητα	191.636.000	54.386.000	37.026.000	12.602.000	7.023.500	0	302.673.500
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	1.094.000	280.000	0	0	481.000	0	1.855.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	12.568.450	12.568.450
Σύνολο απαιτήσεων	1.682.716	424.824	184.876	62.963	90.204	8.935.855	11.381.438
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	23.349.663	23.349.663
Σύνολο Ενεργητικού	194.412.716	55.090.824	37.210.876	12.664.963	7.594.704	44.853.968	351.828.051
Σύνολο Υποχρεώσεων	81.171.186	14.128.491	15.745.340	10.216.838	3.059.122	49.642.702	173.963.679
01.01-31.12.2020							
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	6.747.342	2.478.388	2.185.583	224.114	479.814	0	12.115.240
Έσοδα κοινοχρήστων	369.302	232.640	69.007	6.040	0	0	676.989
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	7.116.644	2.711.028	2.254.589	230.154	479.814	0	12.792.229
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	4.273.554	(3.511.052)	(770.500)	552.280	(117.000)	0	427.282
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	460.000	0	0	0	0	0	460.000
Έξοδα ακινήτων	(1.850.103)	(715.337)	(646.707)	(117.087)	(198.177)	0	(3.527.410)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(3.524.993)	(3.524.993)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	442.607	442.607
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	108.995	108.995
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.792.574)	(628.712)	(473.771)	(125.796)	0	(1.084.919)	(5.105.772)
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	7.207.521	(2.144.074)	363.612	539.551	164.637	(4.058.310)	2.072.937
Φόρος	(151.003)	(53.951)	(40.192)	(4.289)	(7.916)	(28.689)	(286.039)
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους	7.056.518	(2.198.024)	323.420	535.263	156.721	(4.086.999)	1.786.898
31.12.2020							
Επενδύσεις σε ακίνητα	180.554.000	53.193.000	39.872.000	4.767.000	3.633.000	0	282.019.000
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	0	0	0	0	4.193.000	0	4.193.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	9.952.886	9.952.886
Σύνολο απαιτήσεων	379.066	387.174	113.488	6.827	56.191	6.387.956	7.330.701
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	16.989.279	16.989.279
Σύνολο Ενεργητικού	180.933.066	53.580.174	39.985.488	4.773.827	7.882.191	33.330.121	320.484.867
Σύνολο Υποχρεώσεων	93.897.590	15.503.777	12.785.161	3.003.689	25.550	37.038.111	162.253.877

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων αναφέρουμε ότι:

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

6 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο έναρξης	384.520	310.795	384.520	276.519
Προσθήκες ενσώματων παγίων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	0	0	0	34.276
Προσθήκες χρήσης	26.524	73.725	26.524	73.725
Πωλήσεις/διαγραφές	(76.903)	0	(76.754)	0
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	334.141	384.520	334.290	384.520
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο έναρξης	283.157	242.024	283.157	214.825
Προσθήκες ενσώματων παγίων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	0	0	0	27.199
Αποσβέσεις χρήσης	51.410	41.133	51.410	41.133
Αποσβέσεις πωληθέντων/διαγραμμένων	(76.117)	0	(75.968)	0
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	258.450	283.157	258.599	283.157
Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου	75.691	101.363	75.691	101.363

Δεν υπήρξε απομείωση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου και της Εταιρείας. Το υπόλοιπο αφορά έπιπλα, ηλεκτρονικούς υπολογιστές και λοιπό εξοπλισμό.

7 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ

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

Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ					
	31.12.2021			31.12.2020		
	Κτήρια	Μεταφ. Μέσα	Σύνολο	Κτήρια	Μεταφ. Μέσα	Σύνολο
Αξία κτήσης						
Υπόλοιπο έναρξης	452.617	148.187	600.804	452.617	96.915	549.532
Προσθήκες χρήσης	0	30.381	30.381	0	51.272	51.272
Διαθέσεις χρήσης	0	(22.093)	(22.093)	0	0	0
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	452.617	156.476	609.093	452.617	148.187	600.804
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο έναρξης	226.308	51.394	277.703	113.154	21.480	134.634
Αποσβέσεις χρήσης	113.154	38.156	151.310	113.154	29.914	143.068
Διαθέσεις χρήσης	0	(11.967)	(11.967)	0	0	0
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	339.463	77.583	417.046	226.308	51.394	277.703
Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου	113.154	78.893	192.047	226.308	96.793	323.102
	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	31.12.2021			31.12.2020		
	Κτήρια	Μεταφ. Μέσα	Σύνολο	Κτήρια	Μεταφ. Μέσα	Σύνολο
Αξία κτήσης						
Υπόλοιπο έναρξης	452.617	148.187	600.804	452.617	96.915	549.532
Προσθήκες χρήσης	0	30.381	30.381	0	51.272	51.272
Διαθέσεις χρήσης	0	(22.093)	(22.093)	0	0	0
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	452.617	156.476	609.093	452.617	148.187	600.804
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο έναρξης	226.308	51.394	277.703	113.154	21.480	134.634
Αποσβέσεις χρήσης	113.154	38.156	151.310	113.154	29.914	143.068
Διαθέσεις χρήσης	0	(11.967)	(11.967)	0	0	0
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	339.463	77.583	417.046	226.308	51.394	277.703
Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου	113.154	78.893	192.047	226.308	96.793	323.102

8 ΆΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο έναρξης	95.196	80.496	95.196	80.496
Προσθήκες χρήσης	14.115	14.700	14.115	14.700
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	109.311	95.196	109.311	95.196
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο έναρξης	72.252	59.627	72.252	59.627
Αποσβέσεις χρήσης	17.399	12.624	17.399	12.624
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	89.651	72.252	89.651	72.252
Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου	19.660	22.944	19.660	22.944

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν λογισμικά προγράμματα.

9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

• Κίνηση λογαριασμού

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου επενδυτ. ακινήτων	297.370.000	200.706.000	282.019.000	168.123.000
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	2.769.851	14.725.286	0	0
Προσθήκη επενδυτικών ακινήτων από απορρόφηση θυγατρικών εταιρειών	0	0	0	32.583.000
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	13.222.037	61.092.087	12.411.610	61.092.087
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(6.799.000)	(2.840.000)	(6.799.000)	(2.840.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα	954.097	1.759.531	940.177	1.759.531
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων	0	25.067.101	0	25.067.101
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων και δικαιωμάτων σε εύλογες αξίες	16.942.516	1.052.995	15.486.713	427.282
Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα προς πώληση	(1.385.000)	(4.193.000)	(1.385.000)	(4.193.000)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου (α)	323.074.500	297.370.000	302.673.500	282.019.000
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου ακινήτων προς πώληση	4.193.000	0	4.193.000	0
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων προς πώληση σε εύλογες αξίες	(8.000)	0	(8.000)	0
Πωλήσεις ακινήτων προς πώληση	(3.715.000)	0	(3.715.000)	0
Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα προς πώληση	1.385.000	4.193.000	1.385.000	4.193.000
Υπόλοιπο τέλους περιόδου (β)	1.855.000	4.193.000	1.855.000	4.193.000
Υπόλοιπο τέλους περιόδου (α)+(β)	324.929.500	301.563.000	304.528.500	286.212.000

• Αγορές / πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων

Στις 19.02.2021 η Εταιρεία πούλησε τρία πρατήρια υγρών καυσίμων, συνολικής λογιστικής αξίας € 1.959.000, που βρίσκονται ανά την Ελληνική Επικράτεια και ειδικότερα:

- Στο Δήμο Κέρκυρας
- Στον οικισμό Γουβιών της νήσου Κέρκυρας και
- Στο Δήμο Ζίτσας Ιωαννίνων

Το συνολικό τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 1.965.000.

Στις 08.03.2021 η Εταιρεία απέκτησε εμπορική αποθήκη στην περιοχή «Δύο Πεύκα» στον Ασπρόπυργο. Η αποθήκη είναι συνολικής επιφάνειας 11.634 τ.μ. και το τίμημα για την απόκτησή της ανήλθε σε € 6.900.000 πλέον εξόδων απόκτησης € 60.684.

Στις 23.03.2021 η Εταιρεία πούλησε πρατήριο υγρών καυσίμων που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Κορίνθου και Άστιγγος στην Πάτρα, λογιστικής αξίας € 643.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 641.000.

Στις 08.04.2021 η Εταιρεία πούλησε πρατήριο υγρών καυσίμων που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Σταδίου και Καλής Παναγίας στην Βέροια Βέροια, λογιστικής αξίας € 452.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 445.000.

Στις 23.06.2021 η Εταιρεία πούλησε πρατήριο υγρών καυσίμων που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος στην Γλυφάδα, λογιστικής αξίας € 410.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 410.000.

Στις 29.06.2021 η Εταιρεία πούλησε εμπορικό κατάστημα που βρίσκεται επί της οδού Κολοκοτρώνη 1, στην Κηφισιά, λογιστικής αξίας € 852.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 950.000.

Στις 28.07.2021 η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 19ης Απριλίου 2021 υπογραφής δεσμευτικού προσυμφώνου, ολοκλήρωσε την πώληση ενός αυτοτελούς πολυωρόφου κτηρίου καταστημάτων και γραφείων συνολικής επιφάνειας 4.003,58 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κηφισίας 278, στο Χαλάνδρι, λογιστικής αξίας € 4.432.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 5.050.000.

Στις 06.08.2021 η θυγατρική εταιρεία "ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε." απέκτησε οικοπέδο επιφάνειας 16.013,50 τ.μ., που βρίσκεται στη θέση «Μελίσσια» στον Ασπρόπυργο Αττικής, το οποίο είναι όμορο σε υπάρχουσα ιδιοκτησία της. Το τίμημα για την απόκτηση του οικοπέδου ανήλθε σε € 800.000 πλέον εξόδων απόκτησης € 10.426.

Στις 17.09.2021 η Εταιρεία πούλησε ένα αυτοτελές κτήριο γραφείων το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Μεσογείων 109-111, στην Αθήνα, λογιστικής αξίας € 1.515.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 1.600.000.

Στις 22.09.2021 η Εταιρεία πούλησε πρατήριο υγρών καυσίμων που βρίσκεται επί της Ε.Ο. Αργινίου - Άρτας στο Αργίνιο, λογιστικής αξίας € 251.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 247.000.

Στις 24.09.2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση οικοπέδου επιφάνειας 1.718.80 τ.μ., του οποίου είχε αναδειχθεί πλειοδότης στις 22.07.2021. Το οικοπέδο βρίσκεται στον Παράδεισο Αμαρουσίου Αττικής επί της οδού Αμαρουσίου – Χαλανδρίου και το τίμημα απόκτησής του ανήλθε σε € 3.015.700 πλέον εξόδων απόκτησης € 61.051.

Στις 28.12.2021 η Εταιρεία απέκτησε ποσοστό 20% εξ αδιαρέτου του δικαιώματος κυριότητας επί των οριζόντιων ιδιοκτησιών του κτηρίου Kronos Business Centre που βρίσκεται επί της οδού Αγ. Κωνσταντίνου 49 στο Μαρούσι Αττικής και του οποίου η Εταιρεία κατέχει ήδη και το υπόλοιπο 80%. Το τίμημα για την απόκτηση του ως άνω ποσοστού δικαιώματος κυριότητας επί του ακινήτου ανήλθε σε € 2.350.000 πλέον εξόδων απόκτησης € 24.175.

• Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων

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

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

Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων έναρξης περιόδου	29.016.000
Πλέον: Κεφαλαιουχικά έξοδα περιόδου	735.082
Πλέον: Κέρδη περιόδου από αναπροσαρμογή ακινήτου σε εύλογη αξία	<u>2.098.918</u>
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων τέλους περιόδου	31.850.000

• Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση, μέσω αγοράς, θυγατρικής εταιρείας 01.07.2021

Η αξία του επενδυτικού ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας, στις 01.07.2021, είχε ως εξής:

ΣΥΖΕΥΣΙΣ Κτηματική ΜΟΝ. Ε.Π.Ε.	<u>2.769.851</u>
ΣΥΝΟΛΟ	2.769.851

• Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση

Ο Όμιλος την 31.12.2021 παρουσιάζει ως επενδύσεις ακινήτων διαθέσιμα προς πώληση, επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 1.855.000. Πρόκειται για τέσσερα (4) επενδυτικά ακίνητα (πρατήριο καυσίμων, κατάστημα, γραφειακοί χώροι και οικόπεδο), ποσού € 1.385.000 που αναταξινομήθηκαν την 31.12.2021, και ένα (1) ακίνητο (πρατήριο καυσίμων) το οποίο προέρχεται από την προηγούμενη χρήση, ποσού € 478.000, λόγω καθυστέρησης διαδικασιών μερικής απαλλοτρίωσης. Τα ακίνητα είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση και η πώληση τους είναι πολύ πιθανή. Τα κριτήρια τα οποία εξέτασε η Εταιρεία για την αναταξινόμηση των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων, είναι σύμφωνα με την πολιτική της, όπως αναγράφονται στην σημείωση 2.11, τα οποία πληρούνται κατά την 31.12.2021. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία την 21.01.2022 ολοκλήρωσε την πώληση ενός εκ των τεσσάρων ακινήτων της (σημείωση 37).

Ανάλυση επενδύσεων ανά λειτουργικό τομέα

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

ΟΜΙΛΟΣ						
Χρήση	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 1.1.2021	180.554.000	53.193.000	39.872.000	20.118.000	7.826.000	301.563.000
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	0	0	0	2.769.851	0	2.769.851
Αγορές Επενδυτικών Ακινήτων	2.374.175	0	0	6.960.684	3.887.177	13.222.037
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων	(1.515.000)	(852.000)	(4.432.000)	0	(3.715.000)	(10.514.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	901.072	0	39.105	0	13.920	954.097
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	10.415.753	2.325.000	1.546.895	2.155.465	491.403	16.934.516
Εύλογη αξία 31.12.2021	192.730.000	54.666.000	37.026.000	32.004.000	8.503.500	324.929.500

Χρήση	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 1.1.2020	93.895.000	55.224.000	40.590.000	3.054.000	7.943.000	200.706.000
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	0	0	0	14.725.286	0	14.725.286
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	58.507.425	1.480.052	0	1.104.610	0	61.092.087
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων	25.067.101	0	0	0	0	25.067.101
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων	(2.840.000)	0	0	0	0	(2.840.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	1.650.921	0	52.500	56.110	0	1.759.531
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	4.273.554	(3.511.052)	(770.500)	1.177.993	(117.000)	1.052.995
Εύλογη αξία 31.12.2020	180.554.000	53.193.000	39.872.000	20.118.000	7.826.000	301.563.000

ΕΤΑΙΡΕΙΑ						
Χρήση	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 1.1.2021	180.554.000	53.193.000	39.872.000	4.767.000	7.826.000	286.212.000
Αγορές Επενδυτικών Ακινήτων	2.374.175	0	0	6.960.684	3.076.751	12.411.610
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω απορρόφησης θυγατρικών εταιρειών	0	0	0	0	0	0
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων	(1.515.000)	(852.000)	(4.432.000)	0	(3.715.000)	(10.514.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	901.072	0	39.105	0	0	940.177
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	10.415.753	2.325.000	1.546.895	874.316	316.749	15.478.713
Εύλογη αξία 31.12.2021	192.730.000	54.666.000	37.026.000	12.602.000	7.504.500	304.528.500

Χρήση	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 1.1.2020	67.586.000	55.224.000	34.316.000	3.054.000	7.943.000	168.123.000
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	58.507.425	1.480.052	0	1.104.610	0	61.092.087
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων	25.067.101	0	0	0	0	25.067.101
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	26.309.000	0	6.274.000	0	0	32.583.000
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων	(2.840.000)	0	0	0	0	(2.840.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	1.650.921	0	52.500	56.110	0	1.759.531
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	4.273.554	(3.511.052)	(770.500)	552.280	(117.000)	427.282
Εύλογη αξία 31.12.2020	180.554.000	53.193.000	39.872.000	4.767.000	7.826.000	286.212.000

• **Επιμέτρηση εύλογης αξίας**

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

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

Η τελευταία αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου έγινε με βάση τις από 31.12.2021 εκθέσεις εκτίμησης των εταιρειών "CBRE Αξίες Α.Ε." και "Π.ΔΑΝΟΣ & Συνεργάτες Α.Ε.", όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 2778/1999. Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες προέκυψαν κέρδη € 16.934.516.

Ειδικότερα, από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, 48 ακίνητα του χαρτοφυλακίου της εμφάνισαν κέρδη συνολικού ύψους € 18.616,7 χιλ., 13 ακίνητα εμφάνισαν ζημίες συνολικού ύψους € 1.682,2 χιλ..

Η αύξηση των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων του χαρτοφυλακίου εντός της χρήσης 2021, οφείλεται κατά κύριο λόγο στη μείωση των συντελεστών κεφαλαιοποίησης (cap rates) και κατ' επέκταση των συντελεστών προεξόφλησης (discount rates) εξαιτίας της βελτίωσης του οικονομικού κλίματος και της κτηματαγοράς ειδικότερα, καθώς φαίνεται ότι ξεπερνιέται η αβεβαιότητα που δημιουργήθηκε από την πανδημία. Η βελτίωση αυτή έφερε και αυξήσεις στα προσδοκώμενα αγοραία μισθώματα (ERV). Επιπλέον, εντός του έτους, η Εταιρεία προχώρησε σε νέες μισθώσεις κενών χώρων, με σημαντικότερη αυτή του κτηρίου στην οδό Μιχαλακοπούλου 80, το οποίο συνεισφέρει σημαντικά στα συνολικά έσοδα εξαιτίας του μεγέθους του.

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας αποτελείται, σχεδόν εξ ολοκλήρου, από ακίνητα προβολής, εγκατεστημένα στους κύριους άξονες επιχειρηματικής δραστηριότητας, με αξιόπιστους μισθωτές, τα οποία εμφάνισαν σημαντική αύξηση των εμπορικών αξιών τους. Η αύξηση αυτή αφορά τόσο σε ακίνητα γραφείων όσο και σε αποθηκευτικούς χώρους (logistics), κατηγορίες ακινήτων στις οποίες επικεντρώθηκαν οι επενδύσεις της Εταιρείας το τελευταίο χρονικό διάστημα, καθώς και σε καταστήματα σε εμπορικούς δρόμους, τα οποία αν και επηρεάστηκαν από την πανδημία, χάνοντας ένα μέρος του ετήσιου εσόδου τους, αναμένεται να ανακάμψουν περαιτέρω εξαιτίας των προνομιακών χαρακτηριστικών τους (θέση και μισθωτές) και της αναμενόμενης βελτίωσης της γενικότερης οικονομικής δραστηριότητας.

• **Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων και ακινήτων διαθέσιμων προς πώληση ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα:**

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος αποτίμησης	Βασικές υποθέσεις και δεδομένα αποτίμησης		
			Εκτιμώμενο μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα και αναπροσαρμογή του	Προεξοφλητικό επιτόκιο %	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη %
Γραφεία	192.730.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 1.174.021,56 5 έτη ΔTK έως ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK+0,50% έως 2,00%	7,75% - 10,50%	6,00% - 9,00%
Καταστήματα	54.666.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 324.057,57 5 έτη ΔTK έως ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK έως ΔTK+1,50%	7,75% - 10,75%	5,75% - 8,50%
Μικτής χρήσης	37.026.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 234.869,92 5 έτη ΔTK έως ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK έως ΔTK+2,00%	8,50% - 9,75%	7,00% - 8,00%
Αποθήκες	32.004.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 202.050,67 ΔTK+1,00%	9,50% - 10,75%	7,50% - 8,75%
Λοιπά ακίνητα (Πρατήρια καυσίμων)	917.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης	€ 5.918,25 ΔTK+1,00%	9,75% - 12,25%	7,75% - 10,25%
Λοιπά ακίνητα (Σταθμοί αυτοκινήτων)	3.195.000	20% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 80% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 21.484,5 ΔTK+1,00%	10,50%	8,75%
Λοιπά ακίνητα (Οικόπεδα)	4.361.000	80% μέθοδος υπολειμματικής αξίας & 20% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	-	5,50% - 8,25%	6,25% - 7,50%
	30.500	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων		-	-
Σύνολο	324.929.500				

• **Ανάλυση ευαισθησίας της επιμέτρησης εύλογης αξίας**

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

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 8.641 χιλ. χαμηλότερη ή € 9.044 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 9.355 χιλ. χαμηλότερη ή € 10.834 χιλ. υψηλότερη.

• **Λοιπές πληροφορίες**

Ο Όμιλος έχει την πλήρη κυριότητα επί του συνόλου των ακινήτων του, εκτός του ακινήτου που αποκτήθηκε με σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επί του ακινήτου επί της Λεωφόρου Συγγρού 87 έχει την πλήρη κυριότητα του 50%. Η κατηγορία «Λοιπά ακίνητα (Οικόπεδα)» αφορά (2) δύο οικόπεδα άνευ κτίσματος τα οποία πρόκειται να οικοδομηθούν άμεσα και (3) τρία πρατήρια καυσίμων (οικόπεδα με κτίσματα) τα οποία είναι κενά και η μελλοντική χρήση τους σαν πρατήρια υγρών καυσίμων είναι αβέβαιη, με πιθανότερο σενάριο αξιοποίησής τους την πώλησή τους σαν οικόπεδα. Ως εκ τούτου αποτιμώνται ως γήπεδα με την χρήση της συγκριτικής μεθόδου.

Στα πλαίσια αναγκαστικής απαλλοτρίωσης τμήματος 4.244 τ.μ. οικοπέδου της Εταιρείας στην Ανθήλη Φθιώτιδος (πρατήριο καυσίμων) έχει καθορισθεί προσωρινά τιμή μονάδος αποζημίωσης. Η εύλογη αξία του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου κατά την 31.12.2021 ήταν € 99.000 έναντι την € 100.000 31.12.2020. Η οριστική απόφαση για τον καθορισμό του οριστικού ποσού αποζημίωσης αναμένεται εντός του 2022. Η Εταιρεία δεν αναμένει να προκύψει περαιτέρω ζημία από την ως άνω απαλλοτρίωση.

Επί ακινήτων του Ομίλου είχαν εγγραφεί έως 31.12.2021 προσημειώσεις υποθηκών συνολικού ύψους € 224.920.000 προς εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεών του, όπως αναλυτικότερα αναφέρεται στη σημείωση 19.

10 ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	9.505.477	16.309.924
Απαλοιφή λόγω απορρόφησης θυγατρικών	0	(16.309.924)
Αγορά νέας συμμετοχής	2.325.574	9.505.477
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχής	450.000	0
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	12.281.052	9.505.477

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές επιχειρήσεις στις 31.12.2021 έχουν ως εξής:

Θυγατρικές	Έδρα	Ποσοστό Συμμετοχής	Μέθοδος Ενοποίησης	Αξία Συμμετοχής	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις
ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%	Ολική	9.505.477	2018 - 2020
ΣΥΖΕΥΞΙΣ Μ.Ε.Π.Ε.	Ελλάδα	100,00%	Ολική	2.775.574	2014 - 2020
				12.281.052	

Η Εταιρεία, εντός της χρήσης του 2021 και ειδικότερα την 01 Ιουλίου 2021, προέβη στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας "Σύζευξις Εμπορική - Τεχνική - Ενεργειακή και Κτηματική Μ.Ε.Π.Ε." στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της.

Η εταιρεία «Σύζευξις Εμπορική - Τεχνική - Ενεργειακή και Κτηματική Μ.Ε.Π.Ε.», με το διακριτικό τίτλο «Σύζευξις Μ.Ε.Π.Ε.», κατά την ημερομηνία της απόκτησης, είχε στην ιδιοκτησία της δώροφο κτήριο αποθήκης 5.261,57 τ.μ. επί οικοπέδου 11.640,50 τ.μ. που βρίσκεται στην θέση «Ρουπάκι» ή «Μελίσσια» στον Ασπρόπυργο Αττικής, πλήρως μισθωμένη.

Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολόγησε την επένδυση στην ανωτέρω θυγατρική εταιρεία ως απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν επιχείρηση και δεν εμπίπτουν στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία. Σε περιπτώσεις όπως αυτή, ο αποκτών διαπιστώνει και αναγνωρίζει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις. Επομένως, η απόκτηση αυτή είναι εκτός πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων».

Το τίμημα της επένδυσης στην ανωτέρω θυγατρική, ήτοι € 2.326 χιλ., ήταν ίσο με την εύλογη αξία των καθαρών περιουσιακών της στοιχείων κατά την ημερομηνία της απόκτησής τους.

Για την περίοδο από 01 Ιουλίου 2021 έως 31 Δεκεμβρίου 2021, η αποκτηθείσα εταιρεία εισέφερε στον Όμιλο συνολικά καθαρά κέρδη € 290 χιλ., εκ των οποίων ποσό ύψους € 208 χιλ. αφορούν κέρδη από αναπροσαρμογή του ακινήτου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021.

11 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου
Χορηγηθέν Ομολογιακό Δάνειο
Υπόλοιπο τέλους περιόδου

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
31.12.2021	31.12.2020
5.700.000	0
0	5.700.000
5.700.000	5.700.000

Στις 29.09.2020 η Εταιρεία χορήγησε ομολογιακό δάνειο στη θυγατρική της εταιρεία Δωρίδα Κτηματική Α.Ε. συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 5.700.000, με επιτόκιο 2,90%, λήξης 29.09.2022. Το σύνολο του δανείου θα αποπληρωθεί στη λήξη του. Για το λόγο αυτό το ανωτέρω υπόλοιπο στις 31.12.2021 μεταφέρθηκε από το μη κυκλοφορούν στο κυκλοφορούν ενεργητικό.

12 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Εγγυήσεις
Προκαταβολή για απόκτηση εταιρείας
Λοιπές απαιτήσεις
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας
ΣΥΝΟΛΑ

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
163.364	165.806	153.574	156.017
3.000.000	0	3.000.000	0
1.224.645	322.327	1.224.645	322.327
(322.327)	(322.327)	(322.327)	(322.327)
4.065.682	165.806	4.055.892	156.017

Στις 12.11.2021, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή δεσμευτικού προσυμφώνου για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.», ιδιοκτήτριας οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 39.900 τ.μ. στον Ασπρόπυργο Αττικής, στο οποίο θα ανεγερθεί ένα σύγχρονο κέντρο ψύξης, αποθήκευσης και διανομής με εκτιμώμενη συνολική επιφάνεια 22.000 τ.μ.. Στο πλαίσιο του προσυμφώνου η Εταιρεία κατέβαλε προκαταβολή ποσού € 3.000.000. Η απόκτηση αναμένεται να ολοκληρωθεί έως τις 15.11.2022.

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

Κίνηση πρόβλεψης μακροπρόθεσμων απαιτήσεων

Υπόλοιπο έναρξης
Μείον : Διαγραφή προβλέψεων προηγούμενων χρήσεων
ΣΥΝΟΛΑ (α+β)

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
322.327	577.327	322.327	577.327
0	(255.000)	0	(255.000)
322.327	322.327	322.327	322.327

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

Χρεώστες διάφοροι
Απαίτηση από Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ)
Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου
Φόρος Εισοδήματος Θυγατρικών
Έξοδα επόμενων χρήσεων
Έσοδα χρήσης δεδουλευμένα
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας
ΣΥΝΟΛΑ

31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
507.606	332.497	492.664	332.479
0	347.890	0	254.543
0	196.699	0	196.699
4.059	0	0	0
3.617	2.291	3.617	2.291
185.182	128.878	226.959	171.580
(78.771)	(66.963)	(78.771)	(66.963)
621.693	941.291	644.468	890.629

Οι παραπάνω βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας τους ως εξής:

Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις
Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις
Έως 1 μήνα
από 1 μήνα έως 3 μήνες
από 3 μήνες έως 12 μήνες
ΣΥΝΟΛΑ

31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
458.812	678.051	458.812	584.686
0	0	0	0
114.981	61.120	114.374	103.823
47.899	202.120	71.282	202.120
621.693	941.291	644.468	890.629

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

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω λοιπών απαιτήσεων (μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων), αποφάσισε τον σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας, επιβαρύνοντας τα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά το ποσό των € 50.437 έναντι ποσού € 25.678 στις 31.12.2020.

13 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	1.391.521	799.439	1.073.099	799.439
Επιταγές εισπρακτέες πελατών	10.347	468.730	10.347	0
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(113.085)	(215.383)	(102.368)	(215.383)
ΣΥΝΟΛΑ	1.288.783	1.052.786	981.078	584.056

Οι παραπάνω απαιτήσεις αναλύονται ανάλογα με το χρόνο που γίνονται ληξιπρόθεσμες ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	1.041.258	930.705	904.138	461.975
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Έως 1 μήνα	194.117	38.238	59.767	38.238
από 1 μήνα έως 3 μήνες	47.463	41.643	11.228	41.643
από 3 μήνες έως 12 μήνες	5.944	42.200	5.944	42.200
ΣΥΝΟΛΑ	1.288.783	1.052.786	981.078	584.056

Οι επιταγές εισπρακτέες είναι πλήρως εξυπηρετούμενες.

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω εμπορικών απαιτήσεων, αποφάσισε τον σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας, επιβαρύνοντας τα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά το ποσό των € 12.109 και € 1.392 αντίστοιχα έναντι ποσού € 76.839 του Ομίλου και της Εταιρείας στις 31.12.2020.

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

14 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	16.079.016	9.243.834	15.531.472	8.668.566
Δεσμευμένες καταθέσεις όψεως	7.818.191	8.320.713	7.818.191	8.320.713
ΣΥΝΟΛΑ	23.897.207	17.564.547	23.349.663	16.989.279

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

Οι δεσμευμένες καταθέσεις όψεως του Ομίλου και της Εταιρείας αφορούν:

- Ποσό ύψους € 4.318.191 για διασφάλιση των πληρωμών των δανειακών υποχρεώσεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις δανειακές συμβάσεις, και
- Ποσό ύψους € 3.500.000, το οποίο είναι μέρος του Ομολογιακού δανείου των € 30.000.000 που έχει εκδώσει η Εταιρεία. Σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος Έκδοσης, σκοπός της έκδοσης των Ομολογίων Σειράς Β' των € 3.500.000, είναι η εκπλήρωση γενικών επιχειρηματικών σκοπών, (συμπεριλαμβανομένου του κεφαλαίου κίνησης), και η αποκατάσταση των ελλειμμάτων ταμειακών ροών.

15 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2020	109.169.707	54.584.854	15.523.547	70.108.400
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	41.350.798	20.675.399	16.540.319	37.215.718
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με δωρεάν διανομή μετοχών	133.774	66.887	0	66.887
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	0	(478.303)	(478.303)
Υπόλοιπο 31.12.2020	150.654.279	75.327.140	31.585.562	106.912.702
Υπόλοιπο 01.01.2021	150.654.279	75.327.140	31.585.562	106.912.702
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με δωρεάν διανομή μετοχών	73.291	36.646	0	36.646
Υπόλοιπο 31.12.2021	150.727.570	75.363.785	31.585.562	106.949.347

Στις 03.08.2021 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο η υπ' αριθμ. 87816/03.08.2021 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων με την οποία εγκρίθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, η οποία είχε αποφασισθεί κατά την από 21.04.2021 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, συνολικού ποσού € 36.645,50 με σύσταση κεφαλαιοποίηση του διανεμητού αποθεματικού υπό τον τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)».

Δυνάμει της εν λόγω αύξησης, εκδόθηκαν 73.291 νέες, κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη. Οι νέες μετοχές της Εταιρείας εισήχθησαν για διαπραγμάτευση στο Χ.Α. στις 12.11.2021.

Μετά τις ανωτέρω αυξήσεις, το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται πλέον σε € 75.363.785, διαιρούμενο σε 150.727.570 κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας μετοχής € 0,50. Η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει προνομιούχες μετοχές.

Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

16 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

ΟΜΙΛΟΣ						
	<u>Τακτικό αποθεματικό</u>	<u>Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν. 2190/1920</u>	<u>Λοιπά Αποθεματικά</u>	<u>Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)</u>	<u>Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (μακροπρ.)</u>	<u>Σύνολο αποθεματικών</u>
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2020	2.960.166	34.579.591	(34.957)	147.464	466.167	38.118.431
Τακτικό αποθεματικό χρήσης 2020	83.119	0	0	0	0	83.119
Κεφαλαιοποίηση Αποθεματικού Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	(66.887)	0	(66.887)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	0	61.282	233.084	294.366
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2020	3.043.285	34.579.591	(65.085)	141.859	699.251	38.398.901
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2021	3.043.285	34.579.591	(65.085)	141.859	699.251	38.398.901
Τακτικό αποθεματικό χρήσης 2021	300.792	0	0	0	0	300.792
Κεφαλαιοποίηση Αποθεματικού Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	(36.645)	0	(36.645)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	49.983	0	0	49.983
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	0	62.451	233.084	295.535
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2021	3.344.077	34.579.591	(15.102)	167.665	932.335	39.008.566
ΕΤΑΙΡΕΙΑ						
	<u>Τακτικό αποθεματικό</u>	<u>Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν. 2190/1920</u>	<u>Λοιπά Αποθεματικά</u>	<u>Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)</u>	<u>Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (μακροπρ.)</u>	<u>Σύνολο αποθεματικών</u>
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2020	2.960.166	34.579.591	(34.958)	147.464	466.167	38.118.431
Τακτικό αποθεματικό χρήσης 2020	67.981	0	0	0	0	67.981
Κεφαλαιοποίηση Αποθεματικού Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	(66.887)	0	(66.887)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	0	61.282	233.084	294.366
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2020	3.028.147	34.579.591	(65.086)	141.859	699.251	38.383.763
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2021	3.028.147	34.579.591	(65.086)	141.859	699.251	38.383.763
Τακτικό αποθεματικό χρήσης 2021	262.150	0	0	0	0	262.150
Κεφαλαιοποίηση Αποθεματικού Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	(36.645)	0	(36.645)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	49.983	0	0	49.983
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	0	62.451	233.084	295.535
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2021	3.290.298	34.579.591	(15.103)	167.665	932.335	38.954.786

Η κεφαλαιοποίηση μέρους του αποθεματικού προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.), ήτοι ποσού € 36.645,50, πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με την από 21.04.2021 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, για αύξηση του Μετοχικού της Κεφαλαίου κατά € 36.645,50 και συγκεκριμένα την ισόποση κεφαλαιοποίηση του διανεμητού αποθεματικού υπό τον τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)». Δυνάμει της εν λόγω αύξησης, εκδόθηκαν 73.291 νέες, κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη, οι οποίες διατέθηκαν δωρεάν στον διευθύνοντα σύμβουλο της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν. 4548/2018.

Το τακτικό αποθεματικό διανέμεται μόνο κατά τη λύση της Εταιρείας, μπορεί όμως να συμψηφιστεί με συσσωρευμένες ζημίες.

Το ειδικό αποθεματικό του άρθρου 4 παρ. 4α του Κ.Ν. 2190/1920 σχηματίστηκε με μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, μέσω της μείωσης της ονομαστικής αξίας της μετοχής.

Προγράμματα παροχής κινήτρων

Το βραχυπρόθεσμο αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων αφορά τη θέσπιση βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων προς Διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας για την επίτευξη στόχων απόδοσης, το οποίο συνίσταται στην καταβολή επιπλέον ετήσιας αμοιβής, μέρος της οποίας (40%) αποδίδεται στον δικαιούχο σε χρήμα ενώ το υπόλοιπο (60%) σε είδος, ήτοι σε μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας. Το πρόγραμμα αυτό το οποίο θεσπίστηκε για πρώτη φορά με την από 26.05.2017 απόφαση του Δ.Σ. και αφορούσε τη χρήση του 2018, απαιτεί την κατ' έτος έγκρισή του από το Δ.Σ. της Εταιρείας. Οι όροι λειτουργίας του ως άνω προγράμματος παροχής κινήτρων και ο τρόπος απόδοσης των παροχών στον δικαιούχο είναι σύμφωνη με τους όρους που θέτουν οι διατάξεις του άρθρου 13 του Ν. 4209/2013.

Στις 31.12.2021 οι δικαιούχοι είχαν θεμελιώσει δικαιώματα εξάσκησης για 73.551 μετοχές.

Τα μακροπρόθεσμο αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων αφορά τη θέσπιση μακροπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων με ίδιες μετοχές της Εταιρείας προς στελέχη της. Το πρόγραμμα είναι σύμφωνο με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, του Ν. 2778/1999, του Ν. 4209/2013, και τις Κατευθυντήριες Γραμμές της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών και Αγορών σχετικά με τις ορθές μισθολογικές πολιτικές βάσει της οδηγίας σχετικά με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων (ESMA/2013/232). Οι βασικοί στόχοι του προγράμματος είναι η εναρμόνιση των συμφερόντων των Δικαιούχων της Εταιρείας με τα συμφέροντα των Μετόχων και η παροχή επιπλέον κινήτρων προς το σκοπό επίτευξης των μακροπρόθεσμων στρατηγικών, οικονομικών και λειτουργικών στόχων της Εταιρείας. Προς το σκοπό εφαρμογής του προγράμματος η Εταιρεία θα χρησιμοποιεί ίδιες μετοχές τις οποίες θα αποκτήσει σύμφωνα με την εφαρμοστέα νομοθεσία. Ο ανώτατος αριθμός μετοχών που πρόκειται να διατεθούν στους Δικαιούχους δε θα υπερβαίνει ποσοστό 2,5% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Στην εξαιρετική περίπτωση που η Εταιρεία δε δύναται να αποκτήσει ικανό αριθμό ιδίων μετοχών για την εξυπηρέτηση του προγράμματος, προβλέπεται εναλλακτικά η αποπληρωμή των υποχρεώσεων που προκύπτουν από αυτό να γίνεται μερικά ή ολικά σε μετρητά.

Οι Δικαιούχοι θα θεμελιώνουν τα δικαιώματά τους με κριτήριο (δείκτη απόδοσης) την επαύξηση της καθαρής θέσης της Εταιρείας (Net Asset Value), λαμβανομένων υπόψη τυχόν εισφορών των μετόχων και αποδόσεων προς αυτούς κατά τον ενδιάμεσο χρόνο και μέχρι την άσκηση των σχετικών δικαιωμάτων. Ως διάρκεια του Προγράμματος ορίζεται η περίοδος από την ημερομηνία έγκρισής του Προγράμματος και των Όρων του Προγράμματος από τη Γενική Συνέλευση στην από 17.12.2018 συνεδρίασή της μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2022.

Η Εταιρεία έχει αναπτύξει ένα μοντέλο αποτίμησης της συνολικής αξίας του εν λόγω προγράμματος βασισμένο στις υφιστάμενες μισθώσεις και τα διαθέσιμα κεφάλαια προς νέες επενδύσεις. Στο εν λόγω μοντέλο η Εταιρεία προέβη σε ανάλυση ευαισθησίας αποτελεσμάτων και η συνολική αξία του προγράμματος προσδιορίστηκε σε € 1.165,4 χιλ.. Το ποσό του εξόδου που έχει λογιστικοποιηθεί για τη χρήση του 2021 ανέρχεται σε € 233,1 χιλ. το οποίο έχει αναγνωριστεί ως αποθεματικό στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.

Στις 31.12.2021 οι δικαιούχοι δεν είχαν θεμελιώσει δικαιώματα, πλην όμως δεδομένης της από 02.03.2022 απόκτησης από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. του ποσοστού συμμετοχής της WRED LLC στην Εταιρεία, εκπληρώθηκε η προϋπόθεση θεμελίωσης δικαιωμάτων για τους δικαιούχους και η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία του επακριβούς προσδιορισμού των προς εξάσκηση δικαιωμάτων για κάθε δικαιούχο, σύμφωνα με τους όρους του προγράμματος.

17 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ

Τα αποτελέσματα εις νέο αναλύονται πλήρως στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων.

18 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΙΟΔΟΤΗΣΗ

Οι αναλογιστικοί υπολογισμοί διενεργήθηκαν με βάση τα ποσά της αποζημίωσης συνταξιοδότησης που προβλέπονται από τον Ν. 2112/1920, όπως τροποποιήθηκε από τον Ν. 4093/2012 και τα δεδομένα σχετικά με τους ενεργούς εργαζόμενους τον Δεκέμβριο του 2021.

Η κίνηση της υποχρέωσης όπως αναγνωρίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2021	2020	2021	2020
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	174.463	119.831	174.463	119.831
Αναλογιστικά ζημίες / (κέρδη) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	(37.097)	30.128	(37.097)	30.128
Μεταβολή στη χρήση	11.520	24.504	11.520	24.504
Προσαρμογή αλλαγής λογιστικής πολιτικής	(85.583)	0	(85.583)	0
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	63.303	174.463	63.303	174.463

• Τα ποσά που αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	63.303	174.463	63.303	174.463
Υποχρέωση στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	63.303	174.463	63.303	174.463

Η κίνηση της παρούσας αξίας της υποχρέωσης για τις χρήσεις 2021 και 2020 αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	174.463	119.831	174.463	119.831
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	10.405	23.090	10.405	23.090
Δαπάνη τόκου	57	1.414	57	1.414
Αναλογιστικά ζημίες / (κέρδη) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	(37.097)	30.128	(37.097)	30.128
Αναγνωρισμένο κόστος προϋπηρεσίας	4.058	0	4.058	0
Ζημία διακανονισμού/Τερματισμού	47.000	0	47.000	0
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	(50.000)	0	(50.000)	0
Προσαρμογή αλλαγής λογιστικής πολιτικής	(85.583)	0	(85.583)	0
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	63.303	174.463	63.303	174.463

- Τα ποσά που επιβάρυναν τα αποτελέσματα των χρήσεων 2021 και 2020 έχουν ως εξής:

Λογαριασμός Αποτελεσμάτων	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	10.405	23.090	10.405	23.090
Δαπάνη τόκου	57	1.414	57	1.414
Αναγνωρισμένο κόστος προϋπηρεσίας	4.058	0	4.058	0
Ζημία διακανονισμού/Τερματισμού	47.000	0	47.000	0
Σύνολο	61.520	24.504	61.520	24.504
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	(50.000)	0	(50.000)	0
Σύνολο που περιλαμβάνεται στις δαπάνες προσωπικού (σημείωση 28)	11.520	24.504	11.520	24.504

- Τα ποσά που αναγνωρίζονται άμεσα στην Καθαρή Θέση έχουν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Αναλογιστικά ζημίες / (κέρδη) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	(122.680)	30.128
Σύνολο μεταβολής στην Καθαρή Θέση	(122.680)	30.128

Η παραπάνω ζημία προέκυψε κυρίως από τη μείωση της υπόθεσης επιτοκίου προεξόφλησης.

- Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,60%	0,59%	0,60%	0,59%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,05%	1,45%	2,05%	1,45%
Μέση εναπομένουσα εργασιμη ζωή (έτη)	7,68	20,18	7,68	20,18

Ανάλυση ευαισθησίας αποτελεσμάτων

	Επίπτωση στην Υποχρέωση της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης		
	Μεταβολή	Αύξηση	Μείωση
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,50	Μείωση 3,7%	Αύξηση 3,9%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	0,50	Αύξηση 3,9%	Μείωση 3,7%

Επίδραση αλλαγής λογιστικής πολιτικής – ΔΛΠ 19

Η Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ εξέδωσε τον Μάιο του 2021 την οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 19», στην οποία περιλαμβάνεται επεξηγηματικό υλικό αναφορικά με τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών ανάλογου εκείνου που ορίζεται στο άρθρο 8 του Ν.3198/1955 ως προς την παροχή αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης (το «Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών του Εργατικού Δικαίου»).

Με βάση την ως άνω Απόφαση διαφοροποιείται ο τρόπος με τον οποίο εφαρμόζονταν στην Ελλάδα κατά το παρελθόν οι βασικές αρχές του ΔΛΠ 19 ως προς το θέμα αυτό, και κατά συνέπεια, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο "IASB Due Process Handbook (παρ. 8.6)", οι οικονομικές οντότητες που συντάσσουν τις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτείται να τροποποιήσουν ανάλογα την λογιστική τους πολιτική ως προς το θέμα αυτό.

Ο Όμιλος μέχρι την έκδοση της απόφασης ημερήσιας διάταξης, εφάρμοζε το ΔΛΠ 19 κατανέμοντας τις παροχές που ορίζονται από το άρθρο 8 του Ν.3198/1955, τον Ν.2112/1920, και της τροποποίησής του από τον Ν.4093/2012 στην περίοδο από την πρόσληψη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων.

Η εφαρμογή της εν λόγω οριστικής Απόφασης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, έχει ως αποτέλεσμα να γίνεται πλέον η κατανομή των παροχών στα τελευταία 16 έτη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων ακολουθώντας την κλίμακα του Ν.4093/2012.

Βάσει των ανωτέρω, η εφαρμογή της ως άνω οριστικής Απόφασης από τον Όμιλο έχει αντιμετωπισθεί ως μεταβολή λογιστικής πολιτικής. Η Διοίκηση, λαμβάνοντας υπόψη της οδηγίες "IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements" του ΟΔΛΠ, εκτιμά ότι η επίδραση της εφαρμογής της ως άνω Απόφασης κατά την προηγούμενη χρήση δεν έχει σημαντική επίδραση σε κάποιο κονδύλι της ενοποιημένης κατάστασης οικονομικής θέσης όπως π.χ. (υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία, ή κέρδη εις νέο) και ως εκ τούτου εφαρμόστηκε στην τρέχουσα λογιστική περίοδο κι όχι αναδρομικά δείχνοντας τη σωρευτική επίδραση για τις περιόδους πριν από την 1η Ιανουαρίου 2021 στα κέρδη εις νέο της τρέχουσας χρήσης.

Εάν η αλλαγή του ΔΛΠ 19 είχε εφαρμοστεί από την 1 Ιανουαρίου 2020, αυτό θα είχε ως αποτέλεσμα ένα επιπλέον έσοδο στα κέρδη προ φόρων ύψους € 14 χιλ. αλλά και επιπλέον αναλογιστικά έσοδα ύψους € 25 χιλ. στα λοιπά συνολικά εισοδήματα.

Η επίδραση της εφαρμογής της Απόφασης της επιτροπής διερμηνειών παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Απόσπασμα κατάστασης οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2020

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	31.12.2020 (δημοσιευμένα)	Επίδραση αλλαγής ΔΛΠ 19	01.01.2021 (μετά την επίδραση της αλλαγής)	31.12.2020 (δημοσιευμένα)	Επίδραση αλλαγής ΔΛΠ 19	01.01.2021 (μετά την επίδραση της αλλαγής)
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ						
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ						
Αποθεματικά	38.398.901	52.193	38.451.094	38.383.763	52.193	38.435.956
Αποτελέσματα εις νέο	13.833.331	72.697	13.906.028	12.934.525	72.697	13.007.222
Σύνολο	52.232.232	124.890	52.357.122	51.318.288	124.890	51.443.178
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	159.144.934	124.890	159.269.824	158.230.989	124.890	158.355.879
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ						
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις						
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	174.463	(124.890)	49.573	174.463	(124.890)	49.573

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει απόσπασμα από την κατάσταση οικονομικής θέσης υποθέτοντας πως η εφαρμογή της αλλαγής στο ΔΛΠ 19 θα είχε γίνει από την 1 Ιανουαρίου 2020:

Απόσπασμα κατάστασης οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2019

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	31.12.2019 (δημοσιευμένα)	αλλαγής ΔΛΠ 19	01.01.2020 επίδραση της	31.12.2019 (δημοσιευμένα)	αλλαγής ΔΛΠ 19	01.01.2020 επίδραση της
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ						
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ						
Αποθεματικά	38.118.431	27.020	38.145.451	38.118.431	27.020	38.145.451
Αποτελέσματα εις νέο	10.828.181	58.563	10.886.744	6.090.214	58.563	6.148.777
Σύνολο	48.946.612	85.583	49.032.195	44.208.645	85.583	44.294.228
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	122.055.012	85.583	122.140.595	117.317.045	85.583	117.402.628
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ						
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις						
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	119.831	(85.583)	34.248	119.831	(85.583)	34.248

19 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Ομολογιακά δάνεια	148.096.783	117.237.324	148.096.783	117.237.324
Τραπεζικά δάνεια	0	17.918.750	0	17.918.750
Συνολική Τραπεζική υποχρέωση	148.096.783	135.156.074	148.096.783	135.156.074
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(173.333)	(582.547)	(173.333)	(582.547)
ΣΥΝΟΛΑ	147.923.450	134.573.527	147.923.450	134.573.527
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Ομολογιακά δάνεια	2.509.650	3.267.950	2.509.650	3.267.950
Τραπεζικά δάνεια	0	600.000	0	600.000
Συνολική Τραπεζική υποχρέωση	2.509.650	3.867.950	2.509.650	3.867.950
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(35.714)	(229.379)	(35.714)	(229.379)
ΣΥΝΟΛΑ	2.473.936	3.638.571	2.473.936	3.638.571

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

Στις 26.05.2020 η Εταιρεία συνήψε ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Eurobank A.E. συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 30.000.000, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου, το οποίο έχει αντληθεί στο σύνολό του. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 3 ακινήτων συνολικού ύψους € 39.000.000.

Στις 11.11.2020 η Εταιρεία, κατόπιν της από 05.11.2020 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, σύνιψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου εμπραγματώς εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεων ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 84.300.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο 3μηνου euribor πλέον περιθωρίου. Η κάλυψη του ομολογιακού δανείου θα πραγματοποιηθεί στο σύνολό του από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.. Μέρος του δανείου, ήτοι ποσό € 63.210.000 χρησιμοποιήθηκε στις 22.04.2021 για την αποπληρωμή ήδη υφιστάμενου τραπεζικού δανεισμού, ενώ το υπόλοιπο (€ 20.000.000) θα χρηματοδοτήσει την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας. Έως 31.12.2021 η Εταιρεία είχε αντλήσει το δάνειο στο σύνολό του, το οποίο ανήλθε τελικά σε € 83.210.000. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 30 ακινήτων συνολικού ύψους € 101.160.000.

Η αποπληρωμή αφορούσε τα εξής τραπεζικά και ομολογιακά δάνεια:

- Τραπεζικό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς Φραγκοφύρτης ποσού έως € 20.000.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου, το οποίο είχε συναφθεί στις 10.04.2017.
- Ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς και την Πειραιώς Leasing συνολικής ονομαστικής αξίας έως και € 24.000.000, πενταετούς διάρκειας, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου, το οποίο είχε συναφθεί στις 11.09.2018.
- Ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς συνολικής ονομαστικής αξίας έως και € 26.000.000, πενταετούς διάρκειας, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου, το οποίο είχε συναφθεί στις 22.02.2019.

Στις 20.12.2021 η Εταιρεία συνιψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου εμπραγματώς εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεων ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 65.200.000, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4548/2018 και του ν. 3156/2003. Διαχειριστής πληρωμών και εκπρόσωπος των Ομολογιούχων ορίστηκε η Τράπεζα Eurobank Α.Ε. Η κάλυψη του Ομολογιακού Δανείου πραγματοποιήθηκε στο σύνολό του από την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. Μέρος του δανείου, ήτοι ποσό έως και € 43.200.000 χρησιμοποιήθηκε για την πλήρη εξόφληση υφιστάμενου τραπεζικού δανεισμού. Το υπόλοιπο € 22.000.000, το οποίο θα χρηματοδοτήσει την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας, δεν είχε αντληθεί έως 31.12.2021. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 17 ακινήτων συνολικού ύψους € 84.760.000.

Η αποπληρωμή αφορούσε τα εξής ομολογιακά δάνεια:

- Ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. συνολικής ονομαστικής αξίας έως και € 28.000.000, πενταετούς διάρκειας, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου, το οποίο είχε συναφθεί στις 28.06.2019.
- Ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. συνολικής ονομαστικής αξίας έως και € 21.000.000, πενταετούς διάρκειας, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου, το οποίο είχε συναφθεί στις 26.05.2020.

Τα έξοδα έκδοσης των ανωτέρω δύο νέων δανειακών συμβάσεων καθώς και το αναπόσβεστο κόστος των δανείων που εξοφλήθηκαν, επιβάρυναν τα αποτελέσματα χρήσεως κατά το ποσό των € 723 χιλ. και απεικονίζονται στα χρηματοοικονομικά έξοδα στην σημείωση 31.

Την 31.12.2021 πληρούνταν όλοι οι χρηματοοικονομικοί όροι των ανωτέρω δανείων που μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν:

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

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

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

Η λήξη των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Έως 1 έτος	2.473.936	3.638.572	2.473.936	3.638.572
Από 2 έως 5 έτη	21.934.892	108.183.526	21.934.892	108.183.526
άνω των 5	125.988.558	26.390.000	125.988.558	26.390.000
ΣΥΝΟΛΑ	150.397.385	138.212.099	150.397.385	138.212.099

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έναρξης περιόδου	138.212.099	94.177.614	138.212.099	81.717.600
Δανειακές υποχρεώσεις από απόκτηση θυγατρικής 01.07.2021	401.265	0	0	0
Υποχρεώσεις απορροφώμενων θυγατρικών εταιρειών της 03.04.2020	0	0	0	12.460.014
Υποχρεώσεις απορροφώμενων θυγατρικών εταιρειών της 06.08.2020	0	5.944.113	0	0
Ταμειακές εισροές (Δάνεια)	126.410.000	63.460.014	126.410.000	63.460.014
Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	(115.228.858)	(25.292.217)	(114.827.591)	(19.348.104)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	602.878	(77.425)	602.878	(77.425)
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες τέλους περιόδου	150.397.384	138.212.099	150.397.385	138.212.099

20 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ

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

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

	ΟΜΙΛΟΣ					
	31.12.2021			31.12.2020		
	Μισθωμένα Κτήρια	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Κτήρια	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	122.804	59.488	182.292	238.987	50.590	289.576
Προσθήκες περιόδου	0	30.381	30.381	0	51.272	51.272
Επιστροφές περιόδου		(4.898)	(4.898)			
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(122.804)	(34.687)	(157.491)	(116.182)	(42.375)	(158.557)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	0	50.284	50.284	122.804	59.488	182.292
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	116.182	37.557	153.739	109.846	25.983	135.829
Επιστροφές περιόδου	0	(5.667)	(5.667)	0	0	0
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	122.804	34.687	157.491	116.182	42.375	158.557
Τόκοι περιόδου	7.445	2.975	10.420	11.954	3.024	14.978
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	(123.627)	(40.571)	(164.198)	(121.800)	(33.825)	(155.625)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	122.804	28.981	151.785	116.182	37.557	153.739
	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	31.12.2021			31.12.2020		
	Μισθωμένα Κτήρια	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Κτήρια	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	122.804	59.488	182.292	238.987	50.590	289.576
Προσθήκες περιόδου	0	30.381	30.381	0	51.272	51.272
Επιστροφές περιόδου	0	(4.898)	(4.898)			
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(122.804)	(34.687)	(157.491)	(116.182)	(42.375)	(158.557)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	0	50.284	50.284	122.804	59.488	182.292
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	116.182	37.557	153.739	109.846	25.983	135.829
Επιστροφές περιόδου	0	(5.667)	(5.667)	0	0	0
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	122.804	34.687	157.491	116.182	42.375	158.557
Τόκοι περιόδου	7.445	2.975	10.420	11.954	3.024	14.978
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	(123.627)	(40.571)	(164.198)	(121.800)	(33.825)	(155.625)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	122.804	28.981	151.785	116.182	37.557	153.739

21 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων αφορούν τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από την από 13.03.2020 σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου την οποία συνήψε η Εταιρεία (σημείωση 9). Ο υπολογισμός των μισθωμάτων έχει γίνει με βάση το ευρίβορ εξαμήνου με αξία 0,00%, πλέον συμφωνημένου περιθωρίου 3%. Κατά την συμφωνημένη ημερομηνία λήξης της σύμβασης, η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αγοράσει το ακίνητο αντί τιμήματος € 5.

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	17.208.500	0	17.208.500	0
Προσθήκες περιόδου (μείον δοθείσα προκαταβολή € 2,5 εκατ.)	0	22.567.100	0	22.567.100
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(300.365)	(5.358.601)	(300.365)	(5.358.601)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	16.908.135	17.208.500	16.908.135	17.208.500
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	291.500	0	291.500	0
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	300.365	5.358.601	300.365	5.358.601
Τόκοι περιόδου	521.374	417.742	521.374	417.742
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	(291.499)	(5.067.101)	(291.499)	(5.067.101)
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενοι τόκοι)	(521.374)	(417.742)	(521.374)	(417.742)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	300.366	291.500	300.366	291.500

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Έως 1 έτος	812.514	812.514	812.514	812.514
Από 2 έως 5 έτη	3.250.055	3.250.055	3.250.055	3.250.055
Άνω των 5	19.067.819	19.880.332	19.067.819	19.880.332
	23.130.387	23.942.900	23.130.387	23.942.900

22 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	3.646.531	3.349.334	3.513.531	3.254.334
Ληφθείσα άυλη εμπορική αξία	52.778	63.889	52.778	63.889
Υποχρέωση βραχυχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη	25.963	25.772	25.963	25.772
ΣΥΝΟΛΑ	3.725.271	3.438.994	3.592.271	3.343.994

Η αύξηση στις ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων οφείλεται στις εγγυήσεις νέων μισθωτών.

23 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Πιστωτές διάφοροι	577.249	623.511	687.795	665.468
Πιστωτικά υπόλοιπα μισθωτών	42.322	307.197	42.322	71.597
Χαρτόσημο μισθωμάτων & Λοιτοί φόροι	700.532	485.169	681.354	485.169
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	1.370	206.442	0	206.442
Έσοδα επόμενης περιόδου	222.031	223.667	222.031	223.667
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	126.035	105.133	126.035	105.133
Τόκοι δανείων δουλευμένοι	533.946	732.920	533.946	732.920
Μερίσματα πληρωτέα	447	0	447	0
Υποχρέωση βραχυχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη	43.152	42.400	43.152	42.400
ΣΥΝΟΛΑ	2.247.084	2.726.438	2.337.083	2.532.795

Η μείωση των υποχρεώσεων οφείλεται κυρίως στην εξόφληση του ΕΝ.Φ.Ι.Α. κατά τη διάρκεια της χρήσης και στη σύναψη δανειακών συμβάσεων με ευνοϊκότερους όρους (καλύτερο επιτόκιο δανεισμού).

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

24 ΦΟΡΟΙ

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

Με το νέο άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, το οποίο ίσχυε από το 2ο εξάμηνο του 2020, καταργήθηκε ο κατώτατος συντελεστής φόρου 0,375% επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

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

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>01.01.2021 - 31.12.2021</u>	<u>01.01.2020 - 31.12.2020</u>	<u>01.01.2021 - 31.12.2021</u>	<u>01.01.2020 - 31.12.2020</u>
Φόρος Επενδύσεων α' εξαμήνου	162.409	131.544	154.237	131.544
Φόρος επενδύσεων β' εξαμήνου	173.342	160.851	163.066	154.495
Φόρος εισοδήματος θυγατρικής έως την απόκτησή της	3.731	0	0	0
ΣΥΝΟΛΑ	339.482	292.395	317.303	286.039

Ο φόρος του α' εξαμήνου έχει καταβληθεί εντός της χρήσης.

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Για τις χρήσεις 2011 έως 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονταν υποχρεωτικά, υποχρεούνταν να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλεπόταν στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013, το οποίο εκδιδόταν μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργούνταν από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ήλεγχε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή το ελεγκτικό γραφείο εξέδιδε στην Εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στην συνέχεια την υπέβαλε ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών.

Από τη χρήση 2016 και μετά η έκδοση του «Ετήσιου Πιστοποιητικού» είναι προαιρετική. Η φορολογική αρχή διατηρεί το δικαίωμα να προχωρήσει σε φορολογικό έλεγχο εντός του θεσπισθέντος πλαισίου όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 36 του Ν. 4174/2013.

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές και έχει περαιώσει οριστικά όλες τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, μέχρι και τη χρήση του 2012.

Για τις χρήσεις 2011 έως 2017, η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από την PricewaterhouseCoopers A.E. και για τις χρήσεις 2018 ,2019 και 2020 από την ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές - Λογιστές Α.Ε. και έχει λάβει «Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης» χωρίς επιφύλαξη σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (άρθρο 82 παρ. 5 Ν. 2238/1994 για τις χρήσεις 2011-2013 και άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 για τις χρήσεις 2014-2020).

Για τη χρήση 2021 ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές - Λογιστές Α.Ε. σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Οι θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές από τη χρήση 2014 έως σήμερα και ούτε έχουν λάβει Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης από τους τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές.

Από ενδεχόμενο έλεγχο, δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις, λόγω ύπαρξης φορολογικών ζημιών.

25 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Γραφεία	11.032.475	7.237.060	11.032.475	6.747.342
Καταστήματα	2.732.907	2.478.388	2.732.907	2.478.388
Μικτής χρήσης	2.250.979	2.271.823	2.250.979	2.185.583
Αποθήκες	1.828.880	610.856	740.672	224.114
Λοιπά ακίνητα	292.778	479.814	292.778	479.814
	18.138.019	13.077.940	17.049.811	12.115.240

Στα ανωτέρω έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό ύψους € 953 χιλ. αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης βάσει ορισμένων μισθωτικών συμβάσεων.

Στα ανωτέρω έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό ύψους € 1.054 χιλ. το οποίο προέρχεται από υπεκμίσθωση ακινήτου το οποίο αποκτήθηκε με σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Το ανωτέρω ποσό των εσόδων έχει μειωθεί κατά € 1.499 χιλ. για τον Όμιλο και € 1.347 χιλ. για την Εταιρεία, λόγω των υποχρεωτικών μειώσεων των μισθωμάτων οι οποίες επιβλήθηκαν στα πλαίσια των μέτρων που έλαβε η ελληνική κυβέρνηση για την αντιμετώπιση των συνεπειών του κορωνοϊού στη χώρα μας. Ειδικότερα, οι υποχρεωτικές μειώσεις των μισθωμάτων ποσού € 2.275 χιλ. για τον Όμιλο και € 2.123 χιλ. για την Εταιρεία, μειώθηκαν λόγω των αποζημιώσεων του ελληνικού δημοσίου οι οποίες ανήλθαν σε € 776 χιλ. για τον Όμιλο και για την Εταιρεία. Αναλυτικότερα:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Μισθώματα συμβατικά	19.636.771	14.224.251	18.396.563	13.177.467
Μείον: Υποχρεωτικές μειώσεις βάσει ΠΝΠ	(2.275.035)	(1.146.310)	(2.123.035)	(1.062.226)
Πλέον: Αποζημίωση Ελληνικού Δημοσίου	776.283	0	776.283	0
Έσοδα από Μισθώματα	18.138.019	13.077.940	17.049.811	12.115.240

Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα βάσει μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Μέχρι 1 έτος	17.854.683	16.540.566	16.647.891	15.395.816
Από 2 μέχρι και 5 έτη	51.921.394	43.443.676	47.361.394	38.749.051
Περισσότερο από 5 έτη	28.825.700	30.223.943	27.020.700	27.092.654
ΣΥΝΟΛΑ	98.601.778	90.208.185	91.029.986	81.237.520

26 ΕΣΟΔΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ

Τα έσοδα κοινοχρήστων αφορούν επανατιμολόγηση δαπάνων που πραγματοποιεί ο Όμιλος και η Εταιρεία για λογαριασμό μισθωτών της.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Έσοδα κοινοχρήστων	998.967	676.989	998.967	676.989
ΣΥΝΟΛΑ	998.967	676.989	998.967	676.989

27 ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Μεσιτείες ακινήτων	233.100	74.620	233.100	74.620
Αμοιβές εκτιμητών	82.900	120.900	82.300	120.500
Ασφάλιστρα	162.152	128.568	147.170	106.179
Υπηρεσίες φύλαξης	0	72.305	0	72.305
Συντηρήσεις επενδυτικών ακινήτων	584.073	846.378	584.073	815.340
Κοινόχρηστες δαπάνες	1.337.339	811.110	1.337.339	811.110
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	1.718.470	1.324.296	1.676.017	1.324.296
Φόροι - τέλη	202.084	154.772	202.084	154.772
Λοιπά έξοδα	5.656	48.288	5.656	48.288
ΣΥΝΟΛΑ	4.325.773	3.581.237	4.267.738	3.527.410

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

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα που πραγματοποιήθηκαν, κατανέμονται σε μισθωμένα και μη μισθωμένα ακίνητα, ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Μισθωμένα ακίνητα	3.878.496	2.959.452	3.820.460	2.905.625
Μη μισθωμένα ακίνητα	447.277	621.785	447.277	621.785
ΣΥΝΟΛΑ	4.325.773	3.581.237	4.267.738	3.527.410

28 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Τακτικές αποδοχές	1.123.506	1.174.235	1.123.506	1.174.235
Εργοδοτικές εισφορές	201.578	226.391	201.578	226.391
Λοιπές παροχές προσωπικού	74.737	64.935	74.737	64.935
Αποζημιώσεις προσωπικού	50.000	0	50.000	0
Έκτακτες αμοιβές προσωπικού	79.614	124.243	79.614	124.243
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού (σημείωση 18)	11.520	24.504	11.520	24.504
Βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη	104.086	102.137	104.086	102.137
Μακροπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη	233.084	233.084	233.084	233.084
ΣΥΝΟΛΑ	1.878.124	1.949.528	1.878.124	1.949.528

Ο αριθμός του προσωπικού του Ομίλου την 31.12.2021 ήταν 16 άτομα, ενώ την 31.12.2020 ήταν 17 άτομα.

Το ανωτέρω ποσό εξόδου € 104,1 χιλ. του βραχυχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων έχει αναγνωρισθεί ως υποχρέωση σε χρήμα για ποσό € 43,3 χιλ. στις υποχρεώσεις της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης (σημειώσεις 22, 23) και ως υποχρέωση σε μετοχές για ποσό € 62,4 χιλ. στα αποθεματικά της Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (σημείωση 16).

Το ανωτέρω ποσό εξόδου € 233,1 χιλ. του μακροχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων έχει αναγνωρισθεί ως ισόποση υποχρέωση σε μετοχές στα αποθεματικά της Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (σημείωση 16).

Οι έκτακτες αμοιβές προσωπικού κατά το 2021, περιλαμβάνουν και την πρόβλεψη για έκτακτες αμοιβές προσωπικού της χρήσης του 2021 ποσού € 59,7 χιλ..

29 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Αμοιβές τρίτων	511.830	500.053	511.830	485.053
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	174.038	132.000	174.038	132.000
Φόροι - τέλη	137.827	234.181	135.534	222.295
Συνδρομές	53.379	38.694	52.782	37.404
Δωρεές	6.000	75.000	6.000	75.000
Διάφορα έξοδα	324.681	362.871	321.793	324.371
ΣΥΝΟΛΑ	1.207.755	1.342.800	1.201.977	1.276.123

30 ΆΛΛΑ ΕΣΟΔΑ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Άλλα έσοδα	125.367	490.694	108.642	442.607
ΣΥΝΟΛΑ	125.367	490.694	108.642	442.607

Τα άλλα έσοδα αφορούν κυρίως έσοδα από αναστροφή σχηματισμένη πρόβλεψη πιστωτικής ζημίας.

31 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Τόκοι από καταθέσεις όψεως	83.495	66.424	83.351	66.292
Τόκοι χορηγηθέντος ενδοομιλικού δανείου	0	0	165.759	42.703
ΣΥΝΟΛΑ	83.495	66.424	249.110	108.995

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Τόκοι δανείων	4.476.394	4.492.754	4.476.394	4.327.404
Χρηματοοικονομικά έξοδα	1.015.676	345.999	1.012.256	345.649
Τόκοι μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων ΔΠΧΑ 16 (σημείωση 21)	521.374	417.742	521.374	417.742
Τόκοι μισθώσεων ενσώματων παγίων ΔΠΧΑ (σημείωση 20)	10.420	14.978	10.420	14.978
ΣΥΝΟΛΑ	6.023.864	5.271.472	6.020.444	5.105.772

Η αύξηση των χρηματοοικονομικών εξόδων οφείλεται κυρίως στα έξοδα αποπληρωμής δανείων και στα έξοδα έκδοσης των νέων δανείων.

32 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

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

	ΟΜΙΛΟΣ	
	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Κέρδη μετά από φόρους	23.016.702	3.088.269
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	150.664.319	130.097.383
Βασικά και απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,153	0,024

33 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται να εισηγηθεί προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας τη διανομή κερδών της χρήσης του 2021 με τη μορφή μερίσματος € 0,02 ανά μετοχή, ήτοι συνολικού ποσού € 3.014.551,40.

34 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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

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

	ΟΜΙΛΟΣ				
	31.12.2021		1.1.2021-31.12.2021		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	12.359.986	78.238.320	4.338.927	2.477.163	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.577	0	0	419.850	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	0	0	263	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	476.211	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	69.115	0	337.169	0
ΣΥΝΟΛΑ	12.415.563	78.307.434	4.338.927	3.710.657	0
	31.12.2020		1.1.2020-31.12.2020		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	7.059.722	45.751.049	3.484.728	1.947.821	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	5.999	18.623.323	0	827.231	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	22.665	0	814	18.565.000
WRED LLC	0	0	0	181.626	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	432.000	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	68.172	0	335.220	0
ΣΥΝΟΛΑ	7.065.721	64.465.209	3.484.728	3.724.712	18.565.000

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	31.12.2021		1.1.2021-31.12.2021		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	12.337.332	78.238.320	4.338.927	2.477.163	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.577	0	0	419.850	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	0	0	263	0
ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.	5.741.784	117.800	166.959	0	0
ΣΥΖΕΥΞΙΣ Ε.Π.Ε.	0	0	600	0	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	476.211	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	69.115	0	337.169	0
ΣΥΝΟΛΑ	18.134.693	78.425.234	4.506.486	3.710.657	0

	31.12.2020		1.1.2020-31.12.2020		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	7.059.722	45.751.049	3.104.728	1.947.821
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	5.999	18.623.323	0	827.231	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	22.665	0	814	18.565.000
ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.	5.700.000	42.454	43.009	0	0
WRED LLC	0	0	0	181.626	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	432.000	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	68.172	0	335.220	0
ΣΥΝΟΛΑ	12.765.721	64.507.662	3.147.737	3.724.712	18.565.000

- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και τόκους καταθέσεων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους και έξοδα δανείων και παροχή διάφορων υπηρεσιών.
- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους και έξοδα δανείων.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.: Τα έξοδα αφορούν τόκους και έξοδα δανείων.
- ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν χορηγηθέν ομολογιακό δάνειο, τα έσοδα αφορούν τόκους χορηγηθέντος δανείου και μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.
- ΣΥΖΕΥΞΙΣ Ε.Π.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.

Στις αμοιβές μελών Δ.Σ. και επιτροπών καθώς και στο πρόγραμμα παροχών κινήτρων διευθυντικών στελεχών, περιλαμβάνονται συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης συνολικού ποσού για το 2021 € 302 χιλ. και € 337 χιλ. αντίστοιχα (2020: € 300 χιλ. και € 335 χιλ.).

35 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

- Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου την 31.12.2021 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική του κατάσταση.

36 ΑΜΟΙΒΕΣ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ

Οι αμοιβές της εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές - Λογιστές Α.Ε. με έδρα την Ελλάδα για ελεγκτικές και λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που παρείχε στην Εταιρεία και στον Όμιλο, για τις χρήσεις 2021 και 2020 είναι οι ακόλουθες:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Επιτρεπόμενες ελεγκτικές υπηρεσίες	122.500	88.600	122.500	88.600
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	54.500	30.650	54.500	30.650
ΣΥΝΟΛΑ	177.000	119.250	177.000	119.250

Οι ανωτέρω αμοιβές περιλαμβάνονται στις αμοιβές τρίτων των λοιπών λειτουργικών εξόδων (σημείωση 29).

37 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

1. Στις 21.01.2022 η Εταιρεία ανακοίνωσε πως, σε συνέχεια της από 26.11.2021 ανακοίνωσής της σχετικά με την υπογραφή προσυμφώνου πώλησης εμπορικού καταστήματος ιδιοκτησίας της που βρίσκεται επί της οδού Φαλάνθου 1-3 στο Περιστερί, λογιστικής αξίας € 280.000, υπεγράφη το οριστικό συμβόλαιο πώλησης, έναντι συνολικού τιμήματος € 280.000.
2. Στις 17.02.2022 η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 13 Ιανουαρίου 2022 ανακοίνωσής της με την οποία γνωστοποίησε ότι αναδείχθηκε πλειοδότη για την απόκτηση οικοπέδου εμβαδού 1.023,14 τ.μ. επί του οποίου έχει ανεγερθεί κτήριο γραφείων, ολικής επιφάνειας 2.165,86 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στον Παράδεισο Αμαρουσίου Αττικής επί της οδού Αμαρουσίου – Χαλανδρίου, ανακοίνωσε την ολοκλήρωση της διαδικασίας απόκτησης του ακινήτου. Το συνολικό ποσό για την απόκτηση του οικοπέδου ανήλθε σε € 2.351.000.
3. Στις 28.02.2022 η Εταιρεία, ανακοίνωσε την υπογραφή σύμβασης κατασκευής από την 100% θυγατρική της εταιρεία ΔΩΡΙΔΑ Α.Ε. για την προσθήκη νέου Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής ξηρών και ψυκτικών εγκαταστάσεων συνολικής επιφάνειας 6.800 τ.μ. περίπου, σε ιδιόκτητη έκτασή της με ήδη υφιστάμενα Κέντρα Αποθήκευσης και Διανομής στον Ασπρόπυργο Αττικής. Κατόπιν της ολοκλήρωσης της ανωτέρω κατασκευής, η ΔΩΡΙΔΑ Α.Ε. θα είναι ιδιοκτήτης ενός μοναδικού και σύγχρονου συμπλέγματος αποθηκών 3PL, συνολικής επιφάνειας 31.900 τ.μ. στην πιο προνομιακή περιοχή της διαμετακομιστικής ζώνης της Δυτικής Αττικής.

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

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

- Λάμπρος Παπαδόπουλος, Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

- Τάσος Καζίνος, Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος

- Ιωάννης Βογιατζής, Μη Εκτελεστικό Μέλος

- Γεώργιος Κορμάς, Μη Εκτελεστικό Μέλος

- Jeremy Greenhalgh, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

- Σουζάνα Πογιατζή, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

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

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

Επενδυτική Επιτροπή

-Τάσος Καζίνος, Πρόεδρος

- Γεώργιος Κορμάς, Μέλος

- Ιωάννης Βογιατζής, Μέλος

Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

-Jeremy Greenhalgh, Πρόεδρος

-Γεώργιος Κορμάς, Μέλος

-Σουζάνα Πογιατζή, Μέλος

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

Επιτροπή Ελέγχου

- Σουζάνα Πογιατζή, Πρόεδρος

- Λάμπρος Παπαδόπουλος, Μέλος

- Ιωάννης Βογιατζής, Μέλος

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

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

Ο Όμιλος, όπως είναι γνωστό, δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και όλες του οι επενδύσεις βρίσκονται στην Ελλάδα και μάλιστα σε τομείς οι οποίοι δεν αναμένεται να πληγούν από τα ανωτέρω γεγονότα. Επίσης ο Όμιλος έχει περιορισμένη έκθεση σε έργα ανάπτυξης ακινήτων σε σχέση με το σύνολο του επενδυτικού χαρτοφυλακίου.

Βάσει των ανωτέρω, εκτιμάται ότι δεν επηρεάζεται ουσιαστικά η επιχειρηματική δραστηριότητα του Ομίλου από τα γεγονότα της Ουκρανίας.

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2021 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

Αθήνα, 31 Μαρτίου 2022

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. 700587

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

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