Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2022.07.25 14:13:50 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382302-244/ΕΠΕ:2103382140/ΟΕ&ΕΕ:2103382122,-441/ΙΚΕ:2103382413,-475/ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382443/ΛΟΙΠΕΣ:2103382241,-107
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,25/07/2022
Αριθ. Πρωτ.:2671180

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο _____ και αριθμό ΓΕΜΗ **1760301000**.

Την **25/07/2022** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2982064 οι εγκεκριμένες από την 15/07/2022 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2021 έως 31/12/2021.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2982065 η από 15/07/2022 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2022 έως 31/12/2022:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, Α.Φ.Μ. 094399907-Δ.Ο.Υ. ΦΑΒΕ ΑΘΗΝΩΝ (ΜΕΓΑΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ), Αρ. ΓΕΜΗ 1520401000, και (Δ/νση : Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 268 ΤΚ , ΧΑΛΑΝΔΡΙ), με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ .

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΒΕΝΙΖΕΛΟΣ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ του ΓΕΩΡΓΙΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 2864.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

- ο/η κ. ΣΜΥΡΝΗΣ ΦΩΤΙΟΣ του ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 2589.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.

ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.

ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ

31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021



Ελ. Βενιζέλου (Πανεπιστημίου) 33-35 & Κοραή 6-10, 10564 Αθήνα

www.Eurolife.gr , Τηλ. 210 9303800

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 001760301000

Περιεχόμενα

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ 3
ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ 8
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 12
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ 13
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 14
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ 15
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 16
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ 16
2.1.1 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α) 17
2.2. Ξένο νόμισμα 19
2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα 19
2.4 Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία 20
2.5 Άυλα περιουσιακά στοιχεία 20
2.6 Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις 20
2.7 Χρηματοοικονομικά μέσα (Λογιστικές αρχές βάσει ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα») 21
2.8 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία 22
2.9 Μισθώσεις 23
2.10 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 24
2.11 Μετοχικό κεφάλαιο 24
2.12 Μερίσματα 24
2.13 Προβλέψεις - Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις 24
2.14 Αποαναγνώριση στοιχείων του ενεργητικού 24
2.15 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 25
2.16 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 25
2.17 Αναγνώριση Εσόδων 25
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ 25
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ 25
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ 29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ 30
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ 30
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ 30
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ 30
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 31
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 31
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 32
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ 32
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 33
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ 33
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 34
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19 : ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΠΑΝΔΗΜΙΑΣ COVID-19 35
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20 : ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ 36

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Το Διοικητικό Συμβούλιο παρουσιάζει την Έκθεση Διαχείρισης και τις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Εξέλιξη της οικονομίας για την χρήση 2021

Το 2021 η ελληνική οικονομία σημείωσε ισχυρή ανάκαμψη θέτοντας τα θεμέλια για μία βιώσιμη ανάκαμψη από το 2022 και για τα επόμενα χρόνια στο μέλλον. Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑ),ο ρυθμός ανάπτυξης για το σύνολο του 2021 εκτιμάται στο 8,3%. Αυτή η μεγέθυνση είναι από τις υψηλότερες στην Ευρώπη και αναστρέφει σε πολύ μεγάλο βαθμό τη βαθιά ύφεση που προηγήθηκε. Η ισχυρή ανάκαμψη στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό στην αύξηση της κατανάλωσης, συνοδεύεται όμως και από ισχυρή αύξηση των εξαγωγών, τόσο αγαθών όσο και υπηρεσιών, όπως και από μείωση της ανεργίας.

Οι πληθωριστικές πιέσεις κλιμακώθηκαν στο τέλος του 2021. Η δυναμική τους δεν οφείλεται πλέον αποκλειστικά στην αύξηση των τιμών των προϊόντων ενέργειας, αλλά και στις διαταραχές που αυτή έχει προκαλέσει στις εφοδιαστικές αλυσίδες και στις επιδράσεις της στο κόστος παραγωγής άλλων προϊόντων και υπηρεσιών. Αυτές οι εξελίξεις επιβραδύνουν την οικονομική ανάκαμψη παγκοσμίως. Για την αναχαίτιση των επιπτώσεων των αυξήσεων στις τιμές ενέργειας ανακοινώθηκαν στην αρχή του 2022 νέα μέτρα. Όσο οι τιμές των προϊόντων ενέργειας παραμένουν υψηλές, αναμένεται πως θα συνεχίζονται οι επιδοτήσεις νοικοκυριών και επιχειρήσεων.

Ήδη, σημαντικό μέρος της ευρωπαϊκής οικονομίας πιέζει για γρήγορη αύξηση επιτοκίων για να αμβλυνθεί ο πληθωρισμός. Πέρα από την επιβάρυνση, ειδικά για οικονομίες με υψηλό χρέος όπως η Ελληνική, υπάρχει ο κίνδυνος μια υπερβολικά γρήγορη αύξηση του κόστους χρήματος να υποβιβάσει συνολικά τις προοπτικές ανάπτυξης.

Εξέλιξη της εταιρείας

Η Διεθνής Κτηματική (η «Εταιρεία») δραστηριοποιείται από το 1994 στην αγορά κτιρίων και οικοπέδων και γενικότερα εδαφικών εκτάσεων για την οικοδόμηση αστικών γραφείων, κατοικιών και επαγγελματικών χώρων, την οικοδόμηση ξενοδοχείων ή ξενοδοχειακών συγκροτημάτων ή άλλων τουριστικών εγκαταστάσεων, την κατασκευή χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων και την κατασκευή αιθουσών κινηματογράφου ή θεάτρου.

Η Εταιρεία τον Μάιο του 2015, εξαγοράστηκε εξ ολοκλήρου από την Eurolife FFH AEAZ, θυγατρική της Eurolife FFH Insurance Group A.E. Συμμετοχών. Η Eurolife FFH AEAZ, αγόρασε το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας συμμετέχοντας 100% στο μετοχικό της κεφάλαιο.

Η Eurolife FFH AEAZ, προχώρησε στην αγορά της Εταιρείας με σκοπό να χρησιμοποιήσει το κτιριακό συγκρότημα που βρίσκεται στην οδό Πανεπιστημίου 33-35 και Κοραή, και το οποίο ανήκει στην Εταιρεία, για την μετεγκατάσταση των γραφείων του Ομίλου Eurolife FFH Insurance Group. Τον Νοέμβριο του 2015 η Εταιρεία μίσθωσε το κτιριακό συγκρότημα στις εταιρείες Eurolife FFH A.E.A.Z., Eurolife FFH A.E.Γ.Α., Designia Insurance Brokers και Eurolife FFH Insurance Group A.E. Συμμετοχών με συμβάσεις λειτουργικών μισθώσεων διάρκειας 12 ετών.

Στις 22 Δεκεμβρίου του 2015 επιτεύχθηκε συμφωνία μεταξύ της Τράπεζας Eurobank A.E. ("Eurobank"), πρώην μοναδικού μετόχου της Eurolife FFH Insurance Group A.E. Συμμετοχών, και της Fairfax Financial Holdings Limited ("Fairfax") για την πώληση του 80% της συμμετοχής της Eurobank στην Eurolife FFH Insurance Group A.E. Συμμετοχών (η «Συναλλαγή»), ακολουθώντας μια ανταγωνιστική διαδικασία πώλησης με τη συμμετοχή διεθνών επενδυτών. Σε συνέχεια λήψης όλων των απαιτούμενων εγκρίσεων από τις αρμόδιες εποπτικές και ρυθμιστικές αρχές, στις 4 Αυγούστου 2016 ολοκληρώθηκε η πώληση του 80% του μετοχικού κεφαλαίου της Eurolife FFH Insurance Group A.E. Συμμετοχών στην Costa Luxembourg Holding S.à r.l.

Η Costa εδρεύει στο Λουξεμβούργο και ελεγχόταν ως τις 14 Ιουλίου 2021 από κοινού από την Colonnade Finance S.à r. l., μέλος του Ομίλου Fairfax, και την OPG Commercial Holdings (Lux) S.à r. l.. Στις 14 Ιουλίου 2021, η Colonnade Finance S.à r. l. εξάσκησε το δικαίωμα προαίρεσης που κατείχε για την αγορά των υπολειπόμενων μετοχών της Costa από την OPG Commercial Holdings (Lux) S.à r. l.. Η Costa ελέγχεται πλέον εξ' ολοκλήρου από την Colonnade Finance S.à r. l.. Το υπόλοιπο 20% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατέχεται από την Τράπεζα Eurobank A.E. (εφεξής «Eurobank») η οποία είναι συνδεδεμένο μέρος.

Μετοχικό Κεφάλαιο-Βασικοί Μέτοχοι - Ίδια Κεφάλαια

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε € 19.189 χιλ., διαιρούμενο σε 836.105 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας € 22,95 εκάστη, οι οποίες ανήκουν στο μοναδικό μέτοχο, Eurolife FFH AEAZ. Το σύνολο των κοινών ονομαστικών μετοχών έχει εκδοθεί και το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

Τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας την 31.12.2021 και την 31.12.2020 ανήλθαν σε € 19.168 χιλ. και σε € 18.592 χιλ. αντίστοιχα.

Επισκόπηση οικονομικών αποτελεσμάτων

Η Εταιρεία το 2021 παρουσίασε οριακή αύξηση των εσόδων, τα οποία ανήλθαν σε € 1.221 χιλ. λόγω των συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων που έχει συνάψει με τις εταιρείες του Ομίλου Eurolife FFH Insurance Group (2020: € 1.220χιλ.).Τα κέρδη προ φόρων ανήλθαν σε € 755 χιλ. για την χρήση 2021 έναντι € 748 χιλ. της προηγούμενης χρήσης. Τα καθαρά κέρδη για την χρήση 2021 διαμορφώθηκαν σε € 576 χιλ. έναντι € 563 χιλ. της προηγούμενης χρήσης.

Οικονομικά Στοιχεία Εταιρείας

Βασικά Οικονομικά Μεγέθη

(ποσά σε €)	**2021**	**2020**
Κέρδη προ φόρων	754.851	747.768
Καθαρά κέρδη χρήσης	576.209	563.424
Σύνολο Ενεργητικού	19.322.281	18.765.219
Ίδια Κεφάλαια	19.168.229	18.592.020

Χρηματοοικονομικοί Δείκτες

	2021	**2020**
Απόδοση Ιδίων Κεφαλαίων μετά φόρων (ROE)	3%	3%
Απόδοση Ενεργητικού προ φόρων (ROA)	4%	4%

Ορολογία χρηματοοικονομικών δεικτών

Απόδοση Ιδίων Κεφαλαίων μετά από φόρους (Return on Equity - ROE): Ο λόγος των κερδών χρήσης προς την μέση τιμή των ιδίων κεφαλαίων αρχής και τέλους χρήσης.

Απόδοση Ενεργητικού προ φόρων (Return on Assets - ROA): Ο λόγος των κερδών χρήσης προ φόρων προς την μέση τιμή του ενεργητικού αρχής και τέλους χρήσης.

Εργασιακά θέματα

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

Λοιπές πληροφορίες

Περιβαλλοντικά θέματα: Λόγω της φύσης των εργασιών της, η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει περιβαλλοντικά θέματα, καθότι ως εταιρεία διαχείρισης ακινήτων δεν προβαίνει στην κατανάλωση μεγάλων ποσοτήτων φυσικών πόρων όπως εταιρείες άλλων κλάδων.

Υποκαταστήματα: Η Εταιρεία δεν διατηρεί υποκαταστήματα.

Ίδιες μετοχές: Η Εταιρεία δεν κατέχει Ίδιες Μετοχές.

Εξωτερικοί Ελεγκτές

Το Διοικητικό Συμβούλιο αφού εξετάσει το θέμα του διορισμού των εξωτερικών ελεγκτών, για τη χρήση 2021 θα προτείνει ελεγκτική εταιρεία στην επερχόμενη Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση του 2022 Η Γενική Συνέλευση θα αποφασίσει για την επιλογή της ελεγκτικής εταιρείας και θα εξουσιοδοτήσει το Διοικητικό Συμβούλιο να συμφωνήσει την αμοιβή του ελέγχου με την εκλεγμένη ελεγκτική εταιρεία σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία

Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

Η ύπαρξη ενός αποτελεσματικού πλαισίου διαχείρισης των κινδύνων θεωρείται από την Διοίκηση της Εταιρεία βασικός παράγοντας για τον περιορισμό τους. Οι ακολουθούμενες πρακτικές συμβάλουν στην ορθή διαχείρισης τους. Το πλαίσιο διαχείρισης των κινδύνων αξιολογείται και εξελίσσεται διαρκώς λαμβάνοντας υπόψη τους εξωτερικούς και εσωτερικούς παράγοντες που το επηρεάζουν.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως τον πιστωτικό κίνδυνο και τον κίνδυνο ρευστότητας. Ιδιαίτερη σημασία δίνεται επίσης στον κίνδυνο αγοράς ο οποίος προέρχεται από την μεταβολή των τιμών των ακινήτων και των μισθωμάτων.

Επιπτώσεις πανδημίας COVID-19

Η πανδημία COVID-19, η οποία ξεκίνησε στις αρχές του 2020, επηρέασε αρνητικά την παγκόσμια και την ελληνική οικονομία με συνέπεια η οικονομική δραστηριότητα στην Ελλάδα να καταγράψει τη σημαντική ύφεση -9%. Ο οικονομικός αντίκτυπος της πανδημίας ήταν εκτεταμένος οδηγώντας σε σημαντική μείωση των εισοδημάτων και της κατανάλωσης των νοικοκυριών, συρρίκνωση των επενδύσεων και περιορισμένη εξωτερική ζήτηση των ελληνικών αγαθών και υπηρεσιών.

Το 2021 ωστόσο χαρακτηρίστηκε από ανάκαμψη της παγκόσμιας οικονομίας και της Ελλάδας ειδικότερα, καθώς υπήρξε προσαρμογή σε μεγάλο βαθμό στα δεδομένα της πανδημίας Covid-19. Με την πρόοδο των προγραμμάτων εμβολιασμού, τα τελευταία μέτρα περιορισμού της κυκλοφορίας/δραστηριοτήτων (lockdown) σε όλη τη χώρα έληξαν το Μάιο του 2021. Όλοι οι περιορισμοί στις εγχώριες μετακινήσεις άρθηκαν και η Ελλάδα άνοιξε ξανά τα σύνορά της στον διεθνή τουρισμό. Επιτράπηκε η επαναλειτουργία των οικονομικών δραστηριοτήτων που είχαν ανασταλεί, με συγκεκριμένα μέτρα προστασίας να διατηρούνται.

Χρηματοοικονομικές επιπτώσεις σε μακροοικονομικό επίπεδο

Κατά το 2021, η οικονομική δραστηριότητα ανέκαμψε με υψηλούς ρυθμούς, μετά τη σημαντική ύφεση που καταγράφηκε το 2020 λόγω της πανδημίας και των μέτρων κοινωνικής αποστασιοποίησης που επιβλήθηκαν για την αντιμετώπισή της. Με την επανεκκίνηση της οικονομίας το πραγματικό ΑΕΠ σημείωσε ισχυρή άνοδο το β΄ και το γ΄ τρίμηνο του 2021, ενώ σύμφωνα με την πρώτη εκτίμηση που ανακοίνωσε η Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), το ΑΕΠ κατά το 2021 παρουσίασε αύξηση 8,3% σε σχέση με το 2020. Η εξέλιξη αυτή οποδίδεται κυρίως στην αύξηση της ιδιωτικής κατανάλωσης η οποία τροφοδοτήθηκε από την άνοδο του διαθέσιμου εισοδήματος, ενώ σημαντική συνεισφορά είχαν οι εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών, η δημόσια κατανάλωση και η αύξηση της επενδυτικής δαπάνης των επιχειρήσεων.

Για την στήριξη των επιχειρήσεων και των εργαζομένων και τον περιορισμό των συνεπειών, από την αρχή της εξάπλωσης της πανδημίας το 2020 υιοθετήθηκαν πρωτόγνωρα δημοσιονομικά, νομισματικά και χρηματοπιστωτικά μέτρα. Ως κυρίαρχη δράση απέναντι στην πανδημία η Ευρωπαϊκή Ένωση δημιούργησε το ευρωπαϊκό μέσο ανάκαμψης Next Generation EU (NGEU), το οποίο θα χρηματοδοτήσει αναπτυξιακές πρωτοβουλίες την περίοδο 2021-2027. Ιδιαίτερα ευνοϊκές ήταν επίσης οι επιδράσεις της απόφασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας να συμπεριλάβει τα ελληνικά κρατικά ομόλογα στο πρόγραμμα αγοράς τίτλων λόγω της πανδημίας (Pandemic Emergency Purchase Programme – PEPP) και την αποδοχή τους ως εξασφαλίσεων για την παροχή ρευστότητας από το Ευρωσύστημα.

Το 2021 το επενδυτικό κλίμα στην αγορά ελληνικών κρατικών ομολόγων ήταν ιδιαίτερα θετικό ως αποτέλεσμα του ευνοϊκού διεθνούς νομισματικού και χρηματοπιστωτικού περιβάλλοντος αλλά και των επιδόσεων της ελληνικής οικονομίας. Οι αποδόσεις των ελληνικών κρατικών ομολόγων, όλων των διαρκειών, διαμορφώθηκαν σε χαμηλά επίπεδα διευκολύνοντας το Ελληνικό Δημόσιο να εκδώσει νέα ομόλογα με χαμηλό κόστος δανεισμού. Η απόφαση της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας της 16ης Δεκεμβρίου να συνεχίσει να αγοράζει ομόλογα του Ελληνικού Δημοσίου μετά το Μάρτιο του 2022 και μέχρι τη λήξη της περιόδου των επανεπενδύσεων στο τέλος του 2024, αναμένεται ότι θα διατηρήσει ευνοϊκές χρηματοπιστωτικές συνθήκες και χαμηλό κόστος δανεισμού τόσο του δημόσιου όσο και του ιδιωτικού τομέα.

Από τον Ιούνιο του 2021 άρχισαν να καταγράφονται έντονες πληθωριστικές οι οποίες οφείλονται σε μεγάλο βαθμό σε επιδράσεις βάσης λόγω του αρνητικού πληθωρισμού το 2020 και σε απότομες αυξήσεις των τιμών της ενέργειας, των ειδών διατροφής, καθώς και των εισαγόμενων ενδιάμεσων προϊόντων λόγω των διαταράξεων στις παγκόσμιες αλυσίδες προσφοράς. Παρά τις καταγεγραμμένες αυξήσεις των τιμών τους τελευταίους μήνες, ο πληθωρισμός στην Ελλάδα παραμένει από τους χαμηλότερους στην ευρωζώνη, ενώ σε ετήσιο επίπεδο δεν αναμένεται να ξεπεράσει το 0,6% το 2021.

Ικανότητα Λειτουργίας

Από τις πρώτες ημέρες της πανδημίας η Εταιρεία έχει ενεργοποιήσει Ειδικό Σχέδιο Δράσης για την αντιμετώπιση της έκτακτης κατάστασης. Επίσης, η διασφάλιση της αδιάλειπτης λειτουργίας υπήρξε από την πρώτη στιγμή και παραμένει βασική προτεραιότητα. Με την άμεση ανάληψη δράσεων και τη λήψη μέτρων, η Εταιρεία πέτυχε την απρόσκοπτη συνέχιση των εργασιών του, την επίτευξη των επιχειρηματικών του στόχων και την εκπλήρωση των υποχρεώσεων του προς όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη.

Τα συνολικά έσοδα της Εταιρείας δεν επηρεάστηκαν και δεν αναμένονται να επηρεαστούν, καθώς προέρχονται από έσοδα μισθώσεων από εταιρίες του Ομίλου, οι οποίες έχουν την ρευστότητα και την φερεγγυότητα να τηρούν τους συμβατικούς όρους μίσθωσης.

Βάσει όλων των παραπάνω, ένα χρόνο μετά, η Εταιρεία χωρίς να εφησυχάζει για τον κίνδυνο, επιτυγχάνει τους επιχειρηματικούς της στόχους.

Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Οι πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ουκρανία, οι στρατιωτικές ενέργειες της Ρωσίας και η απάντηση των ευρωπαϊκών χωρών και των Ηνωμένων Πολιτειών με τη μορφή οικονομικών κυρώσεων ενδέχεται να επηρεάσουν την παγκόσμια και την εγχώρια οικονομία και να οδηγήσουν σε έντονες πληθωριστικές πιέσεις και αυξήσεις στις τιμές των προϊόντων ενέργειας και των προϊόντων του αγροτικού τομέα. Η διεθνής κοινότητα απαντά στη σύγκρουση με ένα ευρύ φάσμα κυρώσεων που στοχεύουν τις οικονομίες της Ρωσίας και της Λευκορωσίας, ορισμένες ρωσικές και λευκορωσικές επιχειρήσεις και τα περιουσιακά στοιχεία ορισμένων Ρώσων πολιτών. Ο αριθμός των χωρών που εφαρμόζουν κυρώσεις και η φύση των κυρώσεων είναι σε διαρκή εξέλιξη, γεγονός που απαιτεί τακτική παρακολούθηση των αλλαγών.

Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις συνθήκες που δημιουργούνται στην παγκόσμια και στην εγχώρια οικονομία και έχει αυξήσει την ετοιμότητα της ως προς την λήψη αποφάσεων για την προστασία της απέναντι στις οικονομικές επιπτώσεις των πρόσφατων γεωπολιτικών γεγονότων. Η Διοίκηση αναγνωρίζει τη σημασία των επιπτώσεων στο επιχειρηματικό περιβάλλον, τη ρευστότητα και τις αξίες των περιουσιακών στοιχείων στην πλησίον περιοχή και το γεγονός ότι οι οικονομικές κυρώσεις θα έχουν ευρείες επιπτώσεις σε πολλές επιχειρήσεις. Η Εταιρεία δεν δραστηριοποιείται στην περιοχή όπου λαμβάνει χώρα η σύγκρουση και δεν αναμένεται οι επιβληθείσες κυρώσεις να έχουν άμεσο αντίκτυπο στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Την 1η Απριλίου 2022, η Εταιρεία προέβη στην σύναψη προσυμφώνου πώλησης και μεταβίβασης μετοχών για την αγορά ποσοστού 96% των μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία «ΒΔ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «ΒΔ»). Βάσει του προσυμφώνου πώλησης και μεταβίβασης μετοχών, η προβλεπόμενη ημερομηνία υπογραφής της οριστικής σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης των μετοχών της ΒΔ είναι η 15η Ιουλίου 2022.

Τα Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Χρήστος Τζουβελέκης	Πρόεδρος
Βύρων Σοφός	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
Σπυρίδων Αθανίτης	Μέλος

Αθήνα, 06 Απριλίου 2022

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Χρήστος Τζουβελέκης

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς το Μέτοχο της Εταιρείας «Διεθνής Κτηματική Ανώνυμη Εταιρεία»

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «Διεθνής Κτηματική Ανώνυμη Εταιρεία» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2021, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

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

Βάση γνώμης

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

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

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

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στην παρούσα παράγραφο της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018.

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «Διεθνής Κτηματική Ανώνυμη Εταιρεία» και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

pwc

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των 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 να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».

Χαλάνδρι, 11 Απριλίου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Κωνσταντίνος Μιχαλάτος
ΑΜ ΣΟΕΛ 17701

ΠράισγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

(ποσά σε € χιλ.)	Σημ.	31.12.2021	31.12.2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	13.754.641	13.760.315
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	6	14.322	40.217
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		1.094	1.373
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενη φορολογία	7	18.125	100.057
		13.788.182	**13.901.962**
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	7.704	59.530
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	5.526.395	4.803.728
		5.534.099	**4.863.258**
Σύνολο Ενεργητικού		**19.322.281**	**18.765.219**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό Κεφάλαιο	10	19.188.610	19.188.610
Αποθεματικά	11	(596.590)	(1.160.015)
Αποτελέσματα εις νέον	11	576.209	563.424
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**19.168.229**	**18.592.020**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Λοιπές υποχρεώσεις	12	97.290	116.007
Φόρος Εισοδήματος		56.762	57.193
Σύνολο υποχρεώσεων		**154.053**	**173.200**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**19.322.281**	**18.765.219**

Αθήνα, 06 Απριλίου 2022

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΧΡΗΣΤΟΣ Κ. ΤΖΟΥΒΕΛΕΚΗΣ ΑΔΤ ΑΚ 074082	ΒΥΡΩΝ Γ. ΣΟΦΟΣ ΑΔΤ ΑΝ 603685	ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ Δ. ΤΖΟΥΡΑΛΗ ΑΡ. ΑΔ. 0099260

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

(ποσά σε € χιλ.)	Σημ.	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Έσοδα	13	1.220.602	1.220.436
Καθαρά έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα		**1.220.602**	**1.220.436**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	14	(408.789)	(409.091)
Λοιπά έξοδα διαχείρισης	15	(57.269)	(66.327)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)		(224)	(962)
Λειτουργικά έξοδα		**(466.282)**	**(476.380)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα		531	3.712
Κέρδη προ φόρων		**754.851**	**747.768**
Φόρος εισοδήματος	16	(178.642)	(184.343)
Κέρδη Χρήσης		**576.209**	**563.424**
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσης μετά από φόρους		**576.209**	**563.424**

Αθήνα, 06 Απριλίου 2022

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΧΡΗΣΤΟΣ Κ. ΤΖΟΥΒΕΛΕΚΗΣ ΑΔΤ ΑΚ 074082	ΒΥΡΩΝ Γ. ΣΟΦΟΣ ΑΔΤ ΑΝ 603685	ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ Δ. ΤΖΟΥΡΑΛΗ ΑΡ. ΑΔ. 0099260

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(ποσά σε € χιλ.)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**19.188.610**	**(1.160.015)**	**563.424**	**18.592.020**
Μεταφορά κερδών προηγούμενης χρήσης		563.424,46	(563.424)	-
Κέρδη χρήσης	-	-	576.209	576.209
Συνολικό εισόδημα μετά από φόρους	**-**	**-**	**576.209**	**576.209**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**19.188.610**	**(596.590)**	**576.209**	**19.168.229**

(ποσά σε €)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**19.188.610**	**(1.679.339)**	**519.324**	**18.028.595**
Μεταφορά κερδών προηγούμενης χρήσης		519.324	(519.324)	-
Κέρδη χρήσης	-	-	**563.424**	**563.424**
Συνολικό εισόδημα μετά από φόρους	**-**	**-**	**563.424**	**563.424**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**19.188.610**	**(1.160.015)**	**563.424**	**18.592.020**

Αθήνα, 06 Απριλίου 2022

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΧΡΗΣΤΟΣ Κ. ΤΖΟΥΒΕΛΕΚΗΣ ΑΔΤ ΑΚ 074082	ΒΥΡΩΝ Γ. ΣΟΦΟΣ ΑΔΤ ΑΝ 603685	ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ Δ. ΤΖΟΥΡΑΛΗ ΑΡ. ΑΔ. 0099260

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε € χιλ.)	Σημ.	31.12.2021	31.12.2020
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων		754.851	747.768
Προσαρμογές για μη ταμειακά στοιχεία:			
Αποσβέσεις	14,15	267.774	276.555
Ζημία από πώληση παγίων		-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα		(531)	(3.712)
Λοιπά έσοδα		-	-
		1.022.095	**1.020.611**
Προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών που σχετίζονται με τις Λειτουργικές Δραστηριότητες			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		51.826	(12.628)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		(18.717)	26.624
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(97.141)	-
Εισπραχθέντες τόκοι		531	3.712
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**958.594**	**1.038.319**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ενσώματων/άυλων περιουσιακών στοιχείων και προσθήκες σε επενδυτικά ακίνητα	5,6	(235.927)	(19.399)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(235.927)**	**(19.399)**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		**722.667**	**1.018.920**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	9	4.803.728	3.784.808
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	9	**5.526.395**	**4.803.728**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η «ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία») με τον διακριτικό τίτλο «ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.» έχει έδρα στην Ελλάδα και ιδρύθηκε την 9 Δεκεμβρίου 1994.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην αγορά κτιρίων και οικοπέδων και γενικότερα εδαφικών εκτάσεων για την οικοδόμηση αστικών κτιρίων γραφείων, κατοικιών και επαγγελματικών χώρων, την οικοδόμηση ξενοδοχείων ή ξενοδοχειακών συγκροτημάτων ή άλλων τουριστικών εγκαταστάσεων, την κατασκευή χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων και την κατασκευή αιθουσών κινηματογράφου ή θεάτρου. Τα κεντρικά γραφεία της Εταιρείας βρίσκονται στην Αθήνα, Πανεπιστημίου 33-35 και Κοραή 6-10, ΤΚ 105 64, (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 001760301000), τηλ. (+30) 210 9303800, www.eurolife.gr.

Το Διοικητικό Συμβούλιο απαρτίζεται από τα κάτωθι μέλη:

Χρήστος Τζουβελέκης	Πρόεδρος
Βύρων Σοφός	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
Σπυρίδων Αθανίτης	Μέλος

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 6 Απριλίου 2022 και τελούν υπό την έγκριση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Η Εταιρεία είναι θυγατρική της Eurolife FFH AEAZ, η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου. Η Eurolife FFH AEAZ ελέγχεται από την Eurolife FFH Insurance Group A.E. Συμμετοχών (εφεξής «Eurolife FFH Insurance Group») και κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου. Η Eurolife FFH Insurance Group A.E. Συμμετοχών είναι θυγατρική της εταιρείας Costa Luxembourg Holding S.a r.l. ("Costa"), η οποία κατέχει το 80% του μετοχικού της κεφαλαίου. Η Costa εδρεύει στο Λουξεμβούργο και ελεγχόταν ως τις 14 Ιουλίου 2021 από κοινού από την Colonnade Finance S.à r. l., μέλος του Ομίλου Fairfax, και την OPG Commercial Holdings (Lux) S.à r. l.. Στις 14 Ιουλίου 2021, η Colonnade Finance S.à r. l. εξάσκησε το δικαίωμα προαίρεσης που κατείχε για την αγορά των υπολειπόμενων μετοχών της Costa από την OPG Commercial Holdings (Lux) S.à r. l.. Η Costa ελέγχεται πλέον εξ' ολοκλήρου από την Colonnade Finance S.à r. l.. Το υπόλοιπο 20% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατέχεται από την Τράπεζα Eurobank A.E. (εφεξής «Eurobank») η οποία είναι συνδεδεμένο μέρος.

Στις 22 Μάϊου 2020, η Γενική Γραμματεία Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, βάσει της υπ' αριθμό 51303/22-05-2020 απόφασής της, ενέκρινε την τροποποίηση άρθρου 1 του Καταστατικού της «Eurolife ERB Ανώνυμος Εταιρεία Ασφαλίσεων Ζωής» (ή «Eurolife ERB AEAZ») και συγκεκριμένα την μεταβολή της επωνυμίας και του διακριτικού τίτλου της σε «Eurolife FFH Μονοπρόσωπη Ανώνυμος Εταιρεία Ασφαλίσεων Ζωής» και «Eurolife FFH AEAZ» αντιστοίχως. Η τροποποίηση του Καταστατικού αποφασίστηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας, η οποία έλαβε χώρα την 11 Μαΐου 2020.

Στις 18 Μάϊου 2020, το Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο Αθηνών, βάσει της υπ' αριθμό 5257/18-05-2020 απόφασής του, ενέκρινε την τροποποίηση του άρθρου 1 του Καταστατικού της «Eurolife ERB Insurance Group Ανώνυμος Εταιρεία Συμμετοχών» (ή «Eurolife ERB Insurance Group») και συγκεκριμένα την μεταβολή της επωνυμίας και του διακριτικού τίτλου της σε «Eurolife FFH Insurance Group Ανώνυμος Εταιρεία Συμμετοχών» και «Eurolife FFH Insurance Group» αντιστοίχως. Η τροποποίηση του Καταστατικού αποφασίστηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας, η οποία έλαβε χώρα την 12 Μαΐου 2020.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αναφέρονται παρακάτω:

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ).

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων) τα οποία επιμετρούνται στην εύλογη αξία.
Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά, οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€) και έχουν στρογγυλοποιηθεί στην πλησιέστερη χιλιάδα.
Οι αρχές που παρουσιάζονται παρακάτω έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, αντίστοιχα.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), η οποία κρίθηκε κατάλληλη από το Διοικητικό Συμβούλιο, αξιολογώντας τα ακόλουθα:

Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Κατά το 2021, η οικονομική δραστηριότητα στην Ελλάδα ανέκαμψε με υψηλούς ρυθμούς, μετά τη σημαντική ύφεση -9% που καταγράφηκε το 2020 λόγω της πανδημίας και των μέτρων κοινωνικής αποστασιοποίησης που επιβλήθηκαν για την αντιμετώπισή της. Σύμφωνα με τις προβλέψεις που ανακοίνωσε η Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), ο ρυθμός ανάπτυξης για την ελληνική οικονομία αναμένεται ότι ξεπερνά το 8% για το σύνολο του 2021, ποσοστό που αποτελεί τον τρίτο υψηλότερο ρυθμός ανάπτυξης στην Ευρωζώνη. Η εξέλιξη αυτή αποδίδεται κυρίως στην αύξηση της ιδιωτικής κατανάλωσης η οποία τροφοδοτήθηκε από την άνοδο του διαθέσιμου εισοδήματος, ενώ σημαντική συνεισφορά είχαν οι εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών, η δημόσια κατανάλωση και η αύξηση της επενδυτικής δαπάνης των επιχειρήσεων. Η ασφαλιστική αγορά, η οποία ακολούθησε τη γενική πορεία του ΑΕΠ, σημείωσε και αυτή ανάλογη ανάπτυξη επιστρέφοντας το 2021 σε αυξητικούς ρυθμούς.

Οι πρόσφατες στρατιωτικές ενέργειες της Ρωσίας στην Ουκρανία και η απάντηση των ευρωπαϊκών χωρών και των Ηνωμένων Πολιτειών με τη μορφή οικονομικών κυρώσεων ενδέχεται να επηρεάσουν την παγκόσμια και την εγχώρια οικονομία και να οδηγήσουν σε εντονότερες πληθωριστικές πιέσεις και αυξήσεις στις τιμές των προϊόντων ενέργειας.

Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις στο διεθνές και ελληνικό μακροοικονομικό περιβάλλον και λαμβάνοντας υπόψη την έκθεση του σε χρηματοοικονομικούς και ασφαλιστικούς κινδύνους, εξετάζει σε καθημερινή βάση τις πιθανές επιπτώσεις από την διακύμανση των συνθηκών στις αγορές και έχει αυξήσει την ετοιμότητα της ως προς την λήψη αποφάσεων για την προστασία της απέναντι στις οικονομικές επιπτώσεις τόσο της πανδημίας όσο και των πρόσφατων γεωπολιτικών γεγονότων στην Ουκρανία.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί συστηματικά την κεφαλαιακή της επάρκεια σύμφωνα με την Φερεγγυότητα ΙΙ και προβαίνει στις απαραίτητες ενέργειες για την διατήρηση ισχυρής κεφαλαιακής βάσης και υψηλής ποιότητας χαρτοφυλακίου επενδύσεων. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, τα επιλέξιμα ιδία κεφάλαια της Εταιρείας υπερκαλύπτουν την κεφαλαιακή απαίτηση φερεγγυότητας.

2.1.1 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α)

I) **<u>Τροποποιήσεις σε πρότυπα και νέες διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από την Εταιρεία</u>**
Οι ακόλουθες τροποποιήσεις σε πρότυπα και νέες διερμηνείες, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και την Επιτροπή Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ), και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2021:

ΔΠΧΑ 16, Τροποποίηση - Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19

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

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16, Τροποποιήσεις - Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2

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

ii) **Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και νέες διερμηνείες που δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Εταιρεία**

Ένα πλήθος νέων προτύπων και τροποποιήσεων σε υπάρχοντα πρότυπα θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2021, δεδομένου ότι δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί για χρήση στην Ευρωπαϊκή Ένωση ή η Εταιρεία δεν τα έχει υιοθετήσει νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους. Αυτά που ενδέχεται να είναι σχετικά με την Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

ΔΠΧΑ 16, Τροποποίηση - Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής (σε ισχύ από την 1 Απριλίου 2021, έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022. Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 16, Τροποποίηση - Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2022, έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

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

ΔΛΠ 37, Τροποποίηση - Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2022, έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

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

ΔΠΧΑ 3, Τροποποίηση - Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2022, έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

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

ΔΛΠ 1, Τροποποίηση - Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2023, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

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

ΔΛΠ 1, Τροποποιήσεις - Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2023, έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 8, Τροποποιήσεις - Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2023, έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 12, Τροποποιήσεις - Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2023, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπιστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2022, έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές στα ακόλουθα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 9 "Χρηματοοικονομικά μέσα". Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την απεναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

ΔΠΧΑ 16 "Μισθώσεις". Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

Η υιοθέτηση των βελτιώσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

2.2. Ξένο νόμισμα

2.2.1 Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, το οποίο είναι και το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

2.2.2 Συναλλαγές και υπόλοιπα σε ξένο νόμισμα

Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα καταχωρούνται με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν κατά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγματικές διαφορές (κέρδη/ζημιές) που προκύπτουν κατά το διακανονισμό των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα, αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Τα χρηματικά στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων που είναι σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση την τιμή συναλλάγματος που ισχύει κατά την ημερομηνία του ισολογισμού και οι συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από εκείνες που προκύπτουν από τη μετατροπή υποχρεώσεων σε ξένο νόμισμα που αντισταθμίζουν την καθαρή επένδυση σε θυγατρικές εξωτερικού ή τις ταμειακές ροές σε ξένο νόμισμα, οι οποίες μεταφέρονται στα ίδια κεφάλαια.

Τα μη χρηματικά στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ίσχυε κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης, εκτός από τα μη χρηματικά στοιχεία σε ξένο νόμισμα που αποτιμώνται σε εύλογη αξία και τα οποία μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ίσχυε κατά την ημερομηνία που προσδιορίστηκε η εύλογη αξία. Στην περίπτωση αυτή οι συναλλαγματικές διαφορές αποτελούν μέρος του κέρδους ή της ζημιάς από τη μεταβολή της εύλογης αξίας και αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων ή απευθείας σε αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια, βάσει της κατηγοριοποίησης του μη χρηματικού στοιχείου.

2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ως επενδύσεις σε ακίνητα, καταχωρούνται τα ακίνητα που κατέχονται για αποδόσεις ενοικίων και/ή κεφαλαιουχικές ανατιμήσεις. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης προσαυξημένο με τα έξοδα που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση των περιουσιακών στοιχείων αυτών. Μεταγενέστερα, οι επενδύσεις σε ακίνητα, παρουσιάζονται στο κόστος κτήσεως μετά την αφαίρεση των συσσωρευμένων αποσβέσεων και των συσσωρευμένων ζημιών απομείωσης.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής των επενδύσεων σε ακίνητα, προκειμένου να μειωθεί το κόστος κτήσης των επενδύσεων σε ακίνητα στην τελική υπολειπόμενη αξία τους ως ακολούθως :

Γήπεδα:	Μηδενική απόσβεση
Κτίρια:	40 έως 50 έτη

Οι βελτιώσεις που πραγματοποιούνται σε επενδυτικά ακίνητα αποσβένονται στην χαμηλότερη μεταξύ της ωφέλιμης ζωής της βελτίωσης ή του κτιρίου.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα εξετάζονται ετησίως από εξωτερικούς πιστοποιημένους εκτιμητές, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν υφίσταται πιθανή απομείωση της αξίας τους.

2.4 Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό ο οποίος παρουσιάζεται στο ιστορικό κόστος κτήσεως μετά την αφαίρεση των συσσωρευμένων αποσβέσεων και των συσσωρευμένων ζημιών απομείωσης.

Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει έξοδα που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση των περιουσιακών στοιχείων αυτών. Έξοδα μεταγενέστερα της απόκτησης ενός ενσώματου περιουσιακού στοιχείου, κεφαλαιοποιούνται μόνο όταν θεωρείται πιθανό ότι θα αποφέρουν στο μέλλον πρόσθετα οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα. Όταν προκύπτουν έξοδα επισκευών και συντήρησης, αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, προκειμένου να μειωθεί το κόστος κτήσης τους στην τελική υπολειπόμενη αξία τους ως ακολούθως:

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός:	4 έως 12 έτη

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αξιολογούνται περιοδικά για απομείωση, και οποιαδήποτε ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται απευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Το κόστος κτήσης και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων που πωλούνται ή αποσύρονται μεταφέρονται από τους αντίστοιχους λογαριασμούς τη στιγμή της πώλησης ή απόσυρσης και οποιαδήποτε κέρδος ή ζημία προκύπτει καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.5 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Στο λογαριασμό «Άυλα περιουσιακά στοιχεία» περιλαμβάνονται κυρίως τα έξοδα λογισμικού.

Κόστη που σχετίζονται με τη συντήρηση υφιστάμενων λογισμικών προγραμμάτων, αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν προκύπτουν. Κόστη πληρωτέα σε τρίτους, που σχετίζονται με την ανάπτυξη και εφαρμογή νέων λογιαμικών προγραμμάτων, αναγνωρίζονται ως κεφαλαιουχικές βελτιώσεις, προστίθενται στο κόστος νέων λογισμικών προγραμμάτων, και αντιμετωπίζονται με τον ίδιο τρόπο. Τα άυλα στοιχεία παρουσιάζονται στο κόστος κτήσεως μετά την αφαίρεση των συσσωρευμένων αποσβέσεων και των συσσωρευμένων ζημιών απομείωσης. Τα άυλα στοιχεία αξιολογούνται περιοδικά για απομείωση και οποιαδήποτε ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται απευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους ως ακολούθως:

Λογισμικά προγράμματα:	4 έως 7 έτη

2.6 Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης υπολογίζονται και αναγνωρίζονται όπως προβλέπεται στην παράγραφο 2.7 (γ). Το ποσό της πρόβλεψης καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.7 Χρηματοοικονομικά μέσα (Λογιστικές αρχές βάσει ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»)

α) Κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

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

(i) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος.

Η Εταιρεία κατατάσσει και επιμετρά ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού στο αποσβέσιμο κόστος μόνο εάν πληρούνται και οι δύο ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού διακρατείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου του οποίου ο στόχος είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού προκειμένου να εισπραχθούν συμβατικές ταμειακές ροές (επιχειρηματικό μοντέλο "hold-to-collect") και
- Βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου (SPPI).

Τα χρηματοοικονομικά αυτά στοιχεία του ενεργητικού αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον των άμεσων και πρόσθετων εξόδων συναλλαγής και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (EIR), μετά την πρόβλεψη για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL). Στην κατηγορία αυτών των χρηματοοικοομικών στοιχείων του ενεργητικού περιλαμβάνονται και οι καταθέσεις όψεως και προθεσμίας σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.

Τα έσοδα από τόκους, τα πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές λόγω αποαναγνώρισης και οι μεταβολές στις ζημιές απομείωσης των περιουσιακών στοιχείων που έχουν ταξινομηθεί ως επιμετρώμενα στο αποσβέσιμο κόστος, περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

(ii) Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ("FVTPL")

Η Εταιρεία ταξινομεί και επιμετρά όλα τα λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού που δεν ταξινομούνται σε αποσβέσιμο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Κατά συνέπεια, αυτή η κατηγορία επιμέτρησης περιλαμβάνει δάνεια και άλλους χρεωστικούς τίτλους που κατέχονται βάσει των μοντέλων διακράτησης για είσπραξη (Hold to collect – HTC) ή διακράτησης για είσπραξη και διάθεση (Hold to collect and sell – HTC&S), αλλά αποτυγχάνουν στην αξιολόγηση SPPI, συμμετοχικούς τίτλους που δεν προσδιορίζονται ως επιμετρούμενοι στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων απευθείας στην καθαρή θέση, στοιχεία του ενεργητικού που κατέχονται για εμπορικούς σκοπούς και παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα.

Επιπλέον, ένα χρηματοοικονομικά στοιχείο του ενεργητικού που πληροί τους ανωτέρω όρους για να ταξινομηθεί σε αποσβέσιμο κόστος μπορεί να οριστεί από την Εταιρεία ως επιμετρούμενο στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά την αρχική αναγνώριση, εάν με τον τρόπο αυτό εξαλείφεται ή μειώνεται σημαντικά μια λογιστική ανακολουθία που θα ανέκυπτε σε διαφορετική περίπτωση.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού σε FVTPL αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και τυχόν μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν λόγω μεταβολών στην εύλογη αξία περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων

β) Αναταξινόμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Η Εταιρεία αναταξινομεί ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο του ενεργητικού μόνο όταν αλλάζει το επιχειρηματικό της μοντέλο για τη διαχείριση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού. Γενικά, μια αλλαγή στο επιχειρηματικό μοντέλο αναμένεται να είναι σπάνια και συμβαίνει όταν η Εταιρεία ξεκινά ή παύει να ασκεί μια

δραστηριότητα που είναι σημαντική για τις λειτουργικές δραστηριότητές της, για παράδειγμα, όταν μια επιχειρηματική γραμμή αποκτάται, πωλείται ή τερματίζεται.

Η αναταξινόμηση εφαρμόζεται με μελλοντική ισχύ, συνεπώς τα κέρδη ή ζημιές που έχουν αναγνωρισθεί προγενέστερα της ημερομηνίας αναταξινόμησης (συμπεριλαμβανομένων ζημιών απομείωσης) ή οι τόκοι δεν αναμορφώνονται.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις δεν αναταξινομούνται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

γ) Απομείωση

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL) που αντικατοπτρίζουν τις μεταβολές στην πιστωτική ποιότητα από την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού που επιμετρώνται σε αποσβέσιμο κόστος.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αποτελούν μία σταθμισμένη, βάσει πιθανοτήτων, μέση εκτίμηση των πιστωτικών ζημιών που αντανακλά τη διαχρονική αξία του χρήματος. Κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων που εμπίπτουν στην πολιτική απομείωσης, η Εταιρεία σχηματίζει πρόβλεψη απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δώδεκα μηνών, που είναι οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές που προκύπτουν από γεγονότα αδυναμίας πληρωμής που είναι πιθανό να συμβούν μέσα στους επόμενους δώδεκα μήνες. Στη συνέχεια, για τα χρηματοοικονομικά μέσα όπου ο πιστωτικός κίνδυνος έχει αυξηθεί σημαντικά (SICR) από την αρχική τους αναγνώριση, αναγνωρίζεται πρόβλεψη απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια τους, η οποία προκύπτει από γεγονότα αθέτησης που είναι πιθανά κατά την αναμενόμενη διάρκεια του μέσου.

Εάν κατά την αρχική του αναγνώριση το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού πληροί τον ορισμό του αγορασθέντος ή του πιστωτικά απομειωμένου χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού (POCI), η πρόβλεψη απομείωσης βασίζεται στις μεταβολές των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών καθ' όλη τη διάρκεια του στοιχείου ενεργητικού.

Αναφορικά με τις εμπορικές απαιτήσεις, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία, η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για τις απαιτήσεις από πελάτες.

Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων, βασιζόμενο στα ιστορικά στοιχεία της Εταιρείας για πιστωτικές ζημιές, προσαρμοσμένο για μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση. Τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρείται ότι έχουν χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο και η τυχόν πρόβλεψη ζημιάς περιορίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών.

2.8 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

(i) Τρέχουσα φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος επί των κερδών υπολογίζεται με βάση την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία και αναγνωρίζεται ως έξοδο την περίοδο κατά την οποία προκύπτουν τα κέρδη.

(ii) Αναβαλλόμενη φορολογία

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας την μέθοδο της υποχρέωσης, στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και της λογιστικής αξίας τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις επιμετρώνται χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιωδώς θεσπιστεί, μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι κυριότερες προσωρινές διαφορές προκύπτουν από τις αποσβέσεις των επενδύσεων σε ακίνητα και των ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων και από τις μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανόν ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν. Το λογιστικό υπόλοιπο των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς και μειώνεται στον βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανό ότι επαρκή φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα ώστε να επιτρέψουν την ανάκτηση ολόκληρης ή μέρους της απαίτησης. Κάθε τέτοια μείωση αντιλογίζεται στο βαθμό που καθίσταται πιθανό ότι επαρκή φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα.

Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και σχηματίζει προβλέψεις όπου απαιτείται για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

2.9 Μισθώσεις

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής:

Στοιχεία ενεργητικού που εκμισθώνονται βάσει λειτουργικών μισθώσεων περιλαμβάνονται στα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία και αποσβένονται κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους, σύμφωνα με παρόμοια ιδιόκτητα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία. Το έσοδο από ενοίκια (μετά την αφαίρεση των κινήτρων που παραχωρήθηκαν σε μισθωτές το κόστος των οποίων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης) αναγνωρίζεται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης.

Η Εταιρεία ως μισθωτής:

Παρακάτω παρατίθενται οι νέες λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, που ισχύουν από την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής:

- <u>Δικαιώματα χρήσης ενσώματων περιουσιακών στοιχείων</u>

Η Εταιρεία αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης ενσώματων περιουσιακών στοιχείων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης ενσώματων περιουσιακών στοιχείων 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 δικαιωμάτων χρήσης ενσώματων περιουσιακών στοιχείων συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωριστεί, τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων. Εκτός των περιπτώσεων όπου η Εταιρεία είναι σχετικά βέβαιη ότι το μισθωμένο πάγιο θα παρέλθει στην κατοχή της στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης ενσώματων περιουσιακών στοιχείων αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Τα δικαιώματα χρήσης ενσώματων περιουσιακών στοιχείων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

<u>- Υποχρεώσεις από μισθώσεις</u>

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Οι πληρωμές συμπεριλαμβάνουν το συμβατικά σταθερά μισθώματα, μειωμένα κατά το ποσό των προσφερόμενων επιδοτήσεων, μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, καθώς και ποσά για πληρωμές υπολειμματικής αξίας που αναμένεται να πληρωθούν. Τα μισθώματα επίσης περιλαμβάνουν την τιμή εξάσκησης ενός δικαιώματος αγοράς, που είναι σχετικά βέβαιο να εξασκηθεί από την Εταιρεία και πληρωμές κυρώσεων λύσης μιας μίσθωσης, αν οι όροι σύμβασης δείχνουν με σχετική βεβαιότητα ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει το δικαίωμα για λύση. Τα μεταβλητά μισθώματα που δεν εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, αναγνωρίζονται ως έξοδο στην περίοδο που επέρχεται το γεγονός ή η συνθήκη και γίνεται η πληρωμή.

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, η Εταιρεία 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.

<u>- Βραχυχρόνιες μισθώσεις</u>

Η Εταιρεία 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). Πληρωμές μισθωμάτων για βραχυχρόνιες μισθώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

- Σημαντικές εκτιμήσεις στον προσδιορισμό της διάρκειας μισθώσεων με δικαίωμα ανανέωσης

Η Εταιρεία 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.

Η Εταιρεία έχει το δικαίωμα για κάποιες μισθώσεις, να επεκτείνει τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Η Εταιρεία αξιολογεί εάν υπάρχει σχετική βεβαιότητα ότι θα εξασκηθεί το δικαίωμα ανανέωσης, λαμβάνοντας υπόψη όλους τους σχετικούς παράγοντες που δημιουργούν οικονομικά κίνητρο, να εξασκήσει το δικαίωμα ανανέωσης. Μεταγενέστερα της ημερομηνίας έναρξης της μίσθωσης, η Εταιρεία επανεξετάζει τη διάρκεια της μίσθωσης, εάν υπάρξει ένα σημαντικό γεγονός ή αλλαγή στις συνθήκες που εμπίπτουν στον έλεγχό του και επηρεάζουν την επιλογή εξάσκησης (ή όχι) του δικαιώματος ανανέωσης (όπως για παράδειγμα μια αλλαγή στην επιχειρηματική στρατηγική της Εταιρείας).

2.10 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα συνδεόμενα μέρη της Εταιρείας περιλαμβάνουν:

(α) την οικονομική οντότητα πού ασκεί έλεγχο πάνω στην Εταιρεία και τις οικονομικές οντότητες που ελέγχονται, ελέγχονται από κοινού ή επηρεάζονται σημαντικά από αυτή την οικονομική οντότητα, καθώς και τα βασικά μέλη της Διοίκησης αυτής και τα στενά συγγενικά τους πρόσωπα,

(β) τα βασικά μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, τα στενά συγγενικά τους πρόσωπα, και τις οικονομικές οντότητες που ελέγχονται ή ελέγχονται από κοινού από τα παραπάνω πρόσωπα,

(γ) τις συγγενείς εταιρείες και κοινοπραξίες της Εταιρείας, και

(δ) τις συνδεδεμένες εταιρείες.

Όλες οι συναλλαγές που διενεργούνται με συνδεόμενα μέρη, είναι μέσα στα συνήθη πλαίσια των εργασιών και γίνονται με καθαρά εμπορικούς όρους.

2.11 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές ονομαστικές μετοχές καταχωρούνται ως ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια, ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

2.12 Μερίσματα

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους απεικονίζονται σαν υποχρέωση και αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

Τυχόν προμερίσματα απεικονίζονται σαν υποχρέωση και αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια, όταν εγκριθούν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

2.13 Προβλέψεις – Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια υπάρχουσα νομική ή τεκμηριωμένη υποχρέωση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος και είναι πιθανό να απαιτηθεί εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικό όφελος για τον διακανονισμό της υποχρέωσης το ποσό της οποίας μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία.

Το ποσό που αναγνωρίζεται ως πρόβλεψη αποτελεί την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της δαπάνης που απαιτείται, για να διακανονιστεί η παρούσα δέσμευση κατά την ημερομηνία αναφοράς, λαμβάνοντας υπόψη τους κινδύνους και τις αβεβαιότητες που αφορούν το ποσό που αναγνωρίστηκε ως πρόβλεψη. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς και αναπροσαρμόζονται προκειμένου να αντιπροσωπεύουν την καλύτερη δυνατή εκτίμηση. Αν μεταγενέστερα δεν είναι πλέον πιθανό ότι για να διακανονιστεί η δέσμευση θα απαιτηθεί μια εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη, τότε η πρόβλεψη αντιλογίζεται.

2.14 Αποαναγνώριση στοιχείων του ενεργητικού

Η Εταιρεία συνάπτει συναλλαγές με βάση τις οποίες μεταφέρει στοιχεία ενεργητικού που αναγνωρίζονται στον ισολογισμό της, αλλά διατηρεί είτε όλους τους κινδύνους και τις ανταμοιβές των μεταφερθέντων στοιχείων ενεργητικού, είτε ένα μέρος τους. Εάν οι κίνδυνοι και ανταμοιβές διατηρούνται ουσιωδώς από την Εταιρεία, τα μεταφερθέντα στοιχεία ενεργητικού δεν αποαναγνωρίζονται από τον ισολογισμό.

Ένα περιουσιακό στοιχείο του ενεργητικού αποαναγνωρίζεται όταν οι συμβατικές ταμειακές ροές του στοιχείου λήγουν ή η Εταιρεία μεταφέρει τα δικαιώματα της να εισπράξει αυτές τις ροές με μια άμεση πώληση με την οποία ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη της κυριότητας του περιουσιακού στοιχείου έχουν μεταφερθεί.

2.15 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.16 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, περιλαμβάνουν μετρητά στο ταμείο, καταθέσεις όψεως και προθεσμίας σε τράπεζες, άλλες βραχυπρόθεσμες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού κινδύνου, με αρχικές ημερομηνίες λήξης τριών ή λιγότερων μηνών.

2.17 Αναγνώριση Εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων.
Τα έσοδα από πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης.
Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται ως δεδουλευμένα με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων οι οποίες επηρεάζουν τα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που παρουσιάζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι εκτιμήσεις αυτές στηρίζονται σε ιστορικά στοιχεία και σε εκτιμήσεις για μελλοντικά γεγονότα που είναι λογικές κατά την τρέχουσα κατάσταση. 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:

(α) Απομείωση επενδυτικών ακινήτων
Η Εταιρεία εξετάζει, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, αν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των ακινήτων της, συγκρίνοντας την λογιστική αξία τους με την εύλογη αξία τους, όπως αυτή εκτιμάται από πιστοποιημένους ανεξάρτητους εκτιμητές.

Για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιείται η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow Method).

Βάσει της μεθόδου των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών υπολογίζεται η παρούσα αξία των προσδοκώμενων μισθωμάτων του ακινήτου για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, καθώς και η προσδοκώμενη αγοραία αξία του ακινήτου μετά τη λήξη της μίσθωσης. Το άθροισμα των επί μέρους αξιών, δηλαδή των μισθωμάτων και της προσδοκώμενης αξίας του ακινήτου στη λήξη του μισθωτηρίου συμβολαίου, εκφρασμένα σε παρούσα αξία αποτελεί την Αγοραία Αξία του ακινήτου βάσει της μεθόδου των προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Εφόσον η εύλογη αξία υπολείπεται της λογιστικής αξίας, αυτό θεωρείται ένδειξη απομείωσης, και εφόσον πρόκειται για επενδυτικό ακίνητο, η λογιστική αξία προσαρμόζεται στην εύλογη αξία, η οποία θεωρείται και ως η ανακτήσιμη αξία για τα συγκεκριμένα ακίνητα. Για την εκτίμηση της εύλογης αξίας αναφερθείτε στη «Σημείωση 5: Επενδύσεις σε Ακίνητα».

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο αγοράς κυρίως από μεταβολές τιμών.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη Διοίκηση της Εταιρείας, βασιζόμενη σε οδηγίες και συμβουλές του Ομίλου Eurolife FFH Insurance Group και της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων της μητρικής Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων.

Η μεθοδολογία που εφαρμόζεται για την διαχείριση κινδύνων εστιάζεται αφενός στην αναγνώριση, επιμέτρηση και διαχείριση όλων των χρηματοοικονομικών κινδύνων στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία ή ενδέχεται να εκτεθεί με ιδιαίτερη έμφαση στην διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου και του κινδύνου τιμών και αφετέρου στην πολιτική επένδυσης πλεονάζουσας ρευστότητας.

α) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα και τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

Συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 οι τοποθετήσεις ταμειακών διαθεσίμων ανέρχονταν σε ποσό €5.526.395 και € 4.803.728 αντίστοιχα. Αναφερθείτε στην «Σημείωση 9: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα».

Δεν είχαμε απαιτήσεις από την εκμίσθωση του ακινήτου για την 31 Δεκεμβρίου 2021 ενώ το 2020 το ποσά ανερχόταν σε € 52.757. Δεν αναμένονται ζημίες καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης των ακινήτων πραγματοποιούνται με εταιρείες του Ομίλου Eurolife FFH Insurance Group.

β) Κίνδυνος Αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος
Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς δεν πραγματοποιεί συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

ii) Κίνδυνος Τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή των τιμών της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου των τιμών η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές διάρκειας 12 ετών. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

iii) Κίνδυνος Επιτοκίου

Η Εταιρεία δεν έχει στο ενεργητικό και στις υποχρεώσεις της σημαντικά έντοκα στοιχεία.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώνει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις, όταν αυτές γίνονται απαιτητές. Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών εισροών και εκροών, καθώς και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων.
Η διαδικασία διαχείρισης της ρευστότητας της Εταιρείας συνίσταται στην παρακολούθηση της χρονικής αντιστοιχίας των ταμειακών εισροών και εκροών, όπως επίσης και στη διασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών. Για το σκοπό αυτό, η Εταιρεία εκτιμά και συσχετίζει τις αναμενόμενες χρηματικές ροές που προκύπτουν από όλα τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στους ακόλουθους πίνακες παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων (οι πίνακες περιλαμβάνουν μη προεξοφλημένες ροές για τόκους και κεφάλαιο):

(α) Ανάλυση της χρονικής κατανομής των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και λοιπών απαιτήσεων για την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, αντίστοιχα (Σημ. 8 και 9).

31η Δεκεμβρίου 2021 (ποσά σε €)	0-1 μήνας	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-6 έτη	Σύνολο
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	-	-	-	-	-
Προπληρωθέντα έξοδα	7.666	-	-	-	7.666
Λοιπές απαιτήσεις	-	-	38	-	38
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.526.395	-	-	-	5.526.395
Σύνολο	**5.534.061**	**-**	**38**	**-**	**5.534.099**

31η Δεκεμβρίου 2020 (ποσά σε €)	0-1 μήνας	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-6 έτη	Σύνολο
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	52.757	-	-	-	52.757
Προπληρωθέντα έξοδα	6.738	-	-	-	6.738
Λοιπές απαιτήσεις	-	-	35	-	35
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.803.728	-	-	-	4.803.728
Σύνολο	**4.863.223**	**-**	**35**	**-**	**4.863.258**

(β) Ανάλυση της ληκτότητας των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών των υποχρεώσεων για την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, αντίστοιχα (Σημ. 12).

31η Δεκεμβρίου 2021 (ποσά σε € χιλ.)	0-1 μήνας	1-3 μήνες	Μη δηλωθείσα λήξη	Σύνολο
Προμηθευτές	53.175	-	-	53.175
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	54	-	-	54
Σύνολο	**53.229**	**-**	**-**	**53.229**

31η Δεκεμβρίου 2020 (ποσά σε € χιλ.)	0-1 μήνας	1-3 μήνες	Μη δηλωθείσα λήξη	Σύνολο
Προμηθευτές	72.018	-	-	72.018
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	53	-	-	53
Σύνολο	**72.071**	**-**	**-**	**72.071**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

(ποσά σε € χιλ.)	Οικόπεδο	Κτίριο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	7.540.476	6.219.839	13.760.315
Προσθήκες		235.711	235.711
Αποσβέσεις		(241.385)	(241.385)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**7.540.476**	**6.214.165**	**13.754.641**

(ποσά σε €)	Οικόπεδο	Κτίριο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	7.540.476	6.450.785	13.991.261
Προσθήκες		9.982	9.982
Αποσβέσεις		(240.928)	(240.928)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**7.540.476**	**6.219.839**	**13.760.315**

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021 πραγματοποιήθηκε εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 είναι €16.135.000 (31 Δεκεμβρίου 2020: €15.600.000).

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα για το 2021:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη Αξία	Επίπεδο Ιεραρχίας	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης
Ελλάδα	Γραφεία	16.135.000	Επίπεδο 3	Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών	101.703	10%	8%

Η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιείται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε εμπορικά ακίνητα. Η εύλογη αξία υπολογίζεται μέσω της εκτίμησης μιας σειράς μελλοντικών ταμειακών ροών, χρησιμοποιώντας συγκεκριμένες υποθέσεις σχετικά με τα οφέλη και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την ιδιοκτησία των ακινήτων (λειτουργικά έσοδα και έξοδα, δείκτες κενής θέσης, ανάπτυξη εισοδήματος), συμπεριλαμβανομένης και της υπολειμματικής αξίας που αναμένεται να έχει το ακίνητο στο τέλος της προεξοφλητικής περιόδου. Για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των εν λόγω ταμειακών ροών εφαρμόζεται κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο της αγοράς.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

(ποσά σε €)	31.12.2021	31.12.2020
Αξία Κτήσης		
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου	178.011	169.688
Προσθήκες	-	8.323
Πωλήσεις και Διαγραφές		
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**178.011**	**178.011**
Σωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου	(137.794)	(102.836)
Πωλήσεις και Διαγραφές	-	-
Αποσβέσεις χρήσης	(25.895)	(34.958)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**(163.689)**	**(137.794)**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου	**14.322**	**40.217**

Τα Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αποτελούνται από έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

(ποσά σε € χιλ.)	Υπόλοιπο έναρξης 01.01.2021	Επιβάρυνση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	Επιβάρυνση στην Καθαρή Θέση	Υπόλοιπο Λήξης 31.12.2021
Αναπροσαρμογή αποσβέσεων ενσώματων και άυλων στοιχείων	100.057	(81.932)	-	18.125
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες	-	-	-	-
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενους φόρους	**100.057**	**(81.932)**	**-**	**18.125**

(ποσά σε €)	Υπόλοιπο έναρξης 01.01.2020	Επιβάρυνση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	Επιβάρυνση στην Καθαρή Θέση	Υπόλοιπο Λήξης 31.12.2020
Αναπροσαρμογή αποσβέσεων ενσώματων και άυλων στοιχείων	180.164	(80.107)	-	100.057
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες	46.486	(46.486)	-	-
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενους φόρους	**226.651**	**(126.594)**	**-**	**100.057**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2021	31.12.2020
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	-	52.757
Προπληρωθέντα έξοδα	7.666	6.738
Λοιπές απαιτήσεις	38	35
Σύνολο	**7.704**	**59.530**

Οι Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν απαιτήσεις από κοινόχρηστα, ενοίκια και λοιπές απαιτήσεις από τις εταιρείες του Ομίλου Eurolife FFH Insurance Group με τις οποίες έχει συνάψει συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης.

Οι λογιστικές αξίες των παραπάνω απαιτήσεων προσεγγίζουν τις εύλογες αξίες τους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

(ποσά σε € χιλ)	31.12.2021	31.12.2020
Καταθέσεις όψεως	26.395	4.803.728
Καταθέσεις προθεσμίας	5.500.000	-
Σύνολο	**5.526.395**	**4.803.728**

Υπάρχει υψηλή συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με τις καταθέσεις στη συνδεδεμένη εταιρεία Τράπεζα Eurobank A.E., τόσο για τη χρήση 2021 όσο και για τη χρήση 2020. Ωστόσο δεν αναμένεται να προκύψουν ζημιές για την Εταιρεία, λόγω της ικανοποιητικής πιστοληπτικής ικανότητας της.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

(ποσά σε €)	31.12.2021	31.12.2020
Αριθμός Κοινών Μετοχών	836.105	836.105
Καταβεβλημένο	19.188.610	19.188.610

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 836.105 με ονομαστική αξία € 22,95 ανά μετοχή. Το σύνολο των κοινών μετοχών έχει εκδοθεί και το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο. Όλες οι μετοχές ανήκουν στον μοναδικό μέτοχο, την "Eurolife FFH A.E.A.Z.". Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Το τακτικό αποθεματικό έχει σχηματισθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/2018 ο οποίος τροποποίησε τον Ν.2190/1920 "περί ανωνύμων εταιριών", υπολογισμένο στο 5% των ετήσιων καθαρών κερδών όπως αυτά προκύπτουν από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Ο σχηματισμός του τακτικού αποθεματικού παύει να είναι υποχρεωτικός έως ότου το υπόλοιπο του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του μετοχικού

κεφαλαίου. Αυτό το αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί στους μετόχους της Εταιρείας εξαιρούμενης της περίπτωσης ρευστοποίησης. Μπορεί να χρησιμοποιηθεί για συμψηφισμό ζημιών.

Τα έκτακτα αποθεματικά έχουν σχηματισθεί από κέρδη προηγουμένων χρήσεων βάσει αποφάσεων Γενικών Συνελεύσεων, από προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής και της φορολογικής βάσης, καθώς και από διαφορές που προέκυψαν από την πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ.

(ποσά σε € χιλ.)

31.12.2021	Τακτικό Αποθεματικό	Έκτακτα Αποθεματικά	Υπόλοιπο ζημιών προηγούμενων	Σύνολο Αποθεματικών
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2021	**558.422**	**(476.140)**	**(1.242.297)**	**(1.160.015)**
Μεταφορά κερδών προηγούμενης χρήσης	-	207.187	356.237	563.424
Υπόλοιπα 31 Δεκεμβρίου 2021	**558.422**	**(268.953)**	**(886.059)**	**(596.590)**

31.12.2020 (ποσά σε €)	Τακτικό Αποθεματικό	Έκτακτα Αποθεματικά	Υπόλοιπο ζημιών προηγούμενων	Σύνολο Αποθεματικών
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2020	**558.422**	**(572.218)**	**(1.665.542)**	**(1.679.339)**
Μεταφορά κερδών προηγούμενης χρήσης	-	96.079	423.246	519.324
Υπόλοιπα 31 Δεκεμβρίου 2020	**558.422**	**(476.140)**	**(1.242.297)**	**(1.160.015)**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2021	31.12.2020
Προμηθευτές	53.175	72.018
Φόροι - Τέλη (Λοιπές Υποχρεώσεις)	44.061	43.936
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	54	53
Σύνολο	**97.290**	**116.007**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

(ποσά σε € χιλ.)	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα	1.220.602	1.220.436
Καθαρά έσοδα κοινοχρήστων	-	-
Σύνολο	**1.220.602**	**1.220.436**

Η Εταιρεία εκμισθώνει το κτιριακό συγκρότημα (το οποίο βρίσκεται στην Ελλάδα) κάτω από συμβόλαιο λειτουργικής μίσθωσης διάρκειας 12 ετών. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας.

Η Εταιρεία εκμίσθωσε το κτιριακό συγκρότημα που έχει στην ιδιοκτησία της τον Νοέμβριο του 2015 (διάρκεια εκμίσθωσης από 02.11.2015 έως τις 30.11.2027), στις εταιρείες Eurolife FFH A.E.A.Z., Eurolife FFH A.E.Γ.Α., Designia Insurance Brokers και Eurolife FFH Insurance Group A.E. Συμμετοχών.

Τα έσοδα από μισθώματα δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως εξής:

(ποσά σε € χιλ.)

	31.12.2021	31.12.2020
Έως 1 έτος	1.282.552	1.220.436
Από 1 έως 5 έτη	5.130.210	4.881.743
Πάνω από 5 έτη	1.175.673	2.339.168
	7.588.435	**8.441.346**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2021	31.12.2020
Φόροι τέλη ακίνητης περιουσίας	(146.804)	(147.493)
Αποσβέσεις	(241.385)	(240.928)
Έξοδα δικηγόρων και λοιπών επαγγελματιών	(7.416)	(7.192)
Έξοδα ασφαλίστρων	(13.184)	(13.479)
Σύνολο	**(408.789)**	**(409.091)**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2021	31.12.2020
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(8.857)	(7.631)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων (Λοιπά Έξοδα Διαχείρισης)	(16.720)	(17.989)
Λοιπά έξοδα (Λοιπά Έξοδα Διαχείρισης)	(2.545)	(2.619)
Αποσβέσεις λοιπού εξοπλισμού	(26.389)	(35.627)
Φόροι - Τέλη (Λοιπά έξοδα διαχείρισης)	(1.000)	(1.000)
Έξοδα ασφαλίστρων (Λοιπά έξοδα διαχείρισης)	(1.758)	(1.461)
Σύνολο	**(57.269)**	**(66.327)**

Στις Αμοιβές και έξοδα τρίτων περιλαμβάνονται αμοιβές προς τον ανεξάρτητο ελεγκτή "PricewaterhouseCoopers Ορκωτοί Ελεγκτές". Οι αμοιβές που περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα η Εταιρεία για ελεγκτικές και λοιπές υπηρεσίες που της παρασχέθηκαν αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε €)	31.12.2021	31.12.2020
Τακτικός Έλεγχος	(8.000)	(8.000)
Φορολογικός Έλεγχος-άρθρο 65α, Ν.4174/2013	(4.000)	(4.000)
	(12.000)	**(12.000)**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Ο φόρος εισοδήματος που απεικονίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων αφορά στο σύνολό του αναβαλλόμενο φόρο έξοδο για τη χρήση 2021 και 2020. Ο αναβαλλόμενος φόρος αναλύεται ως εξής:

(Ποσά σε € χιλ.)	31/12/2021	31/12/2020
Τρέχων φόρος εισοδήματος		
Τρέχων φόρος εισοδήματος επί κερδών χρήσεως	(96.710)	(57.750)
Σύνολο τρέχοντος φόρου εισοδήματος	**(96.710)**	**(57.750)**
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος		
Αύξηση / (Μείωση) αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης	(81.932)	(126.594)
Σύνολο αναβαλλόμενου φόρου έσοδο / (έξοδο)	**(81.932)**	**(126.594)**
Σύνολο φόρου εισοδήματος	**(178.642)**	**(184.343)**

Ο φόρος εισοδήματος επί των κερδών προ φόρου,με βάση τους ισχύοντες συντελεστές έχει ως εξής:

(Ποσά σε € χιλ.)	01/01-31/12/2020	01/01-31/12/2019
Κέρδη / (Ζημιές)προ φόρων	754.851	747.768
Κέρδη πό διακοπείσες δραστηριότητες		
	754.851	747.768
Φόρος βάσει του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή 22% (2020: 24%)	(166.067)	(179.464)
Προσαρμογή από φόρο προηγουμένων χρήσεων και λοιπές προσαρμογές	-	(4.201)
Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή	(8.338)	-
Έξοδα μη εκπιπτόμενα	(4.237)	(679)
Σύνολο φόρου εισοδήματος	**(178.642)**	**(184.343)**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 120 του Ν. 4799/2021 (ΦΕΚ Α' 78) που τέθηκε σε ισχύ τον Μάιο του 2021 και τροποποίησε το άρθρο 58 του Ν.4172/13 τα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες που τηρούν διπλογραφικά βιβλία, εξαιρουμένων των πιστωτικών ιδρυμάτων, φορολογούνται με συντελεστή είκοσι δύο τοις εκατό 22% (2020: 24%) για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 και εφεξής.

Η αλλαγή αυτή του φορολογικού συντελεστή οδήγησε σε μείωση της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης κατά € (8.34) χιλ. την 31 Δεκεμβρίου 2021,η οποία καταχωρήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Η μητρική εταιρεία, είναι η Eurolife FFH AEAZ, η οποία ελέγχεται από την Eurolife FFH Insurance Group A.E. Συμμετοχών και κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου. Έως τις 4 Αυγούστου 2016 η τελική μητρική της Εταιρείας ήταν η Τράπεζα Eurobank A.E., (Eurobank), που εδρεύει στην Αθήνα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών, η οποία κατείχε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Eurolife FFH Insurance Group.

Το Νοέμβριο του 2015, μετά την ολοκλήρωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Eurobank, η οποία καλύφθηκε εξ' ολοκλήρου από θεσμικούς και λοιπούς επενδυτές, το ποσοστό των κοινών μετοχών με δικαίωμα ψήφου της Eurobank που κατείχε το ΤΧΣ μειώθηκε από 35,41% σε 2,38%. Παρά την προαναφερθείσα σημαντική μείωση του ποσοστού συμμετοχής του, το ΤΧΣ θεωρείται ότι συνεχίζει να ασκεί ουσιώδη επιρροή στην Eurobank.

Στις 4 Αυγούστου 2016, ολοκληρώθηκε η πώληση του 80% του μετοχικού κεφαλαίου της Eurolife FFH Insurance Group και ο έλεγχος του Ομίλου Eurolife μεταφέρθηκε στην Costa Luxembourg Holding S.à r.l., ενώ η Eurobank διατήρησε το υπόλοιπο 20% του μετοχικού κεφαλαίου, και επομένως ασκεί ουσιώδη επιρροή. Η νέα μητρική της Eurolife FFH Insurance Group εδρεύει στο Λουξεμβούργο και ελέγχεται από κοινού από την Colonnade Finance S.à r.l., μέλος του Ομίλου Fairfax και την OPG Commercial Holdings (Lux) S.à r.l..

Η Εταιρεία πραγματοποιεί συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη μέσα στα συνήθη πλαίσια των εργασιών και σε καθαρά εμπορική βάση. Ο όγκος των συναλλαγών με τα συνδεδεμένα μέρη και τα υπόλοιπα στο τέλος του έτους παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα, στον οποίο για λόγους σημαντικότητας οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη Eurobank απεικονίζονται ξεχωριστά:

(ποσά σε € χιλ.)

Συνδεδεμένη Εταιρεία "Τράπεζα Eurobank ΑΕ" 31.12.2021	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Έσοδα**	**Έξοδα**
Καταθέσεις Όψεως & Προθεσμιακές καταθέσεις	5.525.031	-	531	126
Σύνολα	**5.525.031**	**-**	**531**	**126**

Λοιπές Συνδεδεμένες Εταιρείες 31.12.2021	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Έσοδα**	**Έξοδα**
Λοιπές συναλλαγές	-	1.320	1.220.602	7.143
Σύνολα	**-**	**1.320**	**1.220.602**	**7.143**

(ποσά σε € χιλ.)

Συνδεδεμένη Εταιρεία "Τράπεζα Eurobank ΑΕ" 31.12.2020	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Έσοδα**	**Έξοδα**
Καταθέσεις Όψεως & Προθεσμιακές καταθέσεις	4.802.327	-	3.712	127
Σύνολα	**4.802.327**	**-**	**3.712**	**127**

Λοιπές Συνδεδεμένες Εταιρείες 31.12.2020	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Έσοδα**	**Έξοδα**
Λοιπές συναλλαγές	52.757	1.167	1.220.436	6.154
Σύνολα	**52.757**	**1.167**	**1.220.436**	**6.154**

Την 31 Δεκεμβρίου 2021 και την 31 Δεκεμβρίου 2020 δεν υπήρχαν δάνεια προς μέλη της Διοίκησης.

Η Εταιρεία δεν είχε αμοιβές και λοιπές παροχές στα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 και την 31 Δεκεμβρίου 2020.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Νομικά Θέματα

Δεν εκκρεμούσαν αγωγές κατά της Εταιρείας ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν σημαντικά την οικονομική θέση της Εταιρείας.

Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις

Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, η Φορολογική Διοίκηση μπορεί να προβεί, κατά κανόνα, σε έκδοση πράξης διοικητικού, εκτιμώμενου ή διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εντός πέντε ετών από τη λήξη του έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής δήλωσης.
Σύμφωνα με τα ανωτέρω, κατά γενικό κανόνα, λόγω παρέλευσης πενταετίας στις 31.12.2021 το δικαίωμα του Ελληνικού Δημοσίου να επιβάλλει φόρους μέχρι και το φορολογικό έτος 2015 έχει παρέλθει χρονικά για την Εταιρεία.

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994), οι ελληνικές ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνταν έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από τον νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο η Εταιρεία το λαμβάνει.
Η Εταιρεία έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς διατύπωση επιφύλαξης για τις χρήσεις 2015-2020. Για την χρήση 2021, ο φορολογικός έλεγχος στα πλαίσια του φορολογικού πιστοποιητικού βρίσκεται σε εξέλιξη. Κατά την ολοκλήρωσή του, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών, που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται ήδη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
Λόγω της ύπαρξης των ανέλεγκτων φορολογικών χρήσεων, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ωστόσο, εκτιμάται ότι δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στον Ισολογισμό της Εταιρείας.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19 : ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΠΑΝΔΗΜΙΑΣ COVID-19

Η πανδημία COVID-19, η οποία ξεκίνησε στις αρχές του 2020, επηρέασε αρνητικά την παγκόσμια και την ελληνική οικονομία με συνέπεια η οικονομική δραστηριότητα στην Ελλάδα να καταγράψει τη σημαντική ύφεση -9%. Ο οικονομικός αντίκτυπος της πανδημίας ήταν εκτεταμένος οδηγώντας σε σημαντική μείωση των εισοδημάτων και της κατανάλωσης των νοικοκυριών, συρρίκνωση των επενδύσεων και περιορισμένη εξωτερική ζήτηση των ελληνικών αγαθών και υπηρεσιών.

Το 2021 ωστόσο χαρακτηρίστηκε από ανάκαμψη της παγκόσμιας οικονομίας και της Ελλάδας ειδικότερα, καθώς υπήρξε προσαρμογή σε μεγάλο βαθμό στο δεδομένα της πανδημίας Covid-19. Με την πρόοδο των προγραμμάτων εμβολιασμού, τα τελευταία μέτρα περιορισμού της κυκλοφορίας/δραστηριοτήτων (lockdown) σε όλη τη χώρα έληξαν το Μάιο του 2021. Όλοι οι περιορισμοί στις εγχώριες μετακινήσεις άρθηκαν και η Ελλάδα άνοιξε ξανά τα σύνορά της στον διεθνή τουρισμό. Επιτράπηκε η επαναλειτουργία των οικονομικών δραστηριοτήτων που είχαν ανασταλεί, με συγκεκριμένα μέτρα προστασίας να διατηρούνται.

Χρηματοοικονομικές επιπτώσεις σε μακροοικονομικό επίπεδο

Κατά το 2021, η οικονομική δραστηριότητα ανέκαμψε με υψηλούς ρυθμούς, μετά τη σημαντική ύφεση που καταγράφηκε το 2020 λόγω της πανδημίας και των μέτρων κοινωνικής αποστασιοποίησης που επιβλήθηκαν για την αντιμετώπισή της. Με την επανεκκίνηση της οικονομίας το πραγματικό ΑΕΠ σημείωσε ισχυρή άνοδο το β΄ και το γ΄ τρίμηνο του 2021, ενώ σύμφωνα με την πρώτη εκτίμηση που ανακοίνωσε η Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), το ΑΕΠ κατά το 2021 παρουσίασε αύξηση 8,3% σε σχέση με το 2020. Η εξέλιξη αυτή αποδίδεται κυρίως στην αύξηση της ιδιωτικής κατανάλωσης η οποία τροφοδοτήθηκε από την άνοδο του διαθέσιμου εισοδήματος, ενώ σημαντική συνεισφορά είχαν οι εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών, η δημόσια κατανάλωση και η αύξηση της επενδυτικής δαπάνης των επιχειρήσεων.

Για την στήριξη των επιχειρήσεων και των εργαζομένων και τον περιορισμό των συνεπειών, από την αρχή της εξάπλωσης της πανδημίας το 2020 υιοθετήθηκαν πρωτόγνωρα δημοσιονομικά, νομισματικά και χρηματοπιστωτικά μέτρα. Ως κυρίαρχη δράση απέναντι στην πανδημία η Ευρωπαϊκή Ένωση δημιούργησε το ευρωπαϊκό μέσο ανάκαμψης Next Generation EU (NGEU), το οποίο θα χρηματοδοτήσει αναπτυξιακές πρωτοβουλίες την περίοδο 2021-2027. Ιδιαίτερα ευνοϊκές ήταν επίσης οι επιδράσεις της απόφασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας να συμπεριλάβει τα ελληνικά κρατικά ομόλογα στο πρόγραμμα αγοράς τίτλων λόγω της πανδημίας (Pandemic Emergency Purchase Programme – PEPP) και την αποδοχή τους ως εξασφαλίσεων για την παροχή ρευστότητας από το Ευρωσύστημα.

Το 2021 το επενδυτικό κλίμα στην αγορά ελληνικών κρατικών ομολόγων ήταν ιδιαίτερα θετικό ως αποτέλεσμα του ευνοϊκού διεθνούς νομισματικού και χρηματοπιστωτικού περιβάλλοντος αλλά και των επιδόσεων της ελληνικής οικονομίας. Οι αποδόσεις των ελληνικών κρατικών ομολόγων, όλων των διαρκειών, διαμορφώθηκαν σε χαμηλά επίπεδα διευκολύνοντας το Ελληνικό Δημόσιο να εκδώσει νέα ομόλογα με χαμηλό κόστος δανεισμού. Η απόφαση της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας της 16ης Δεκεμβρίου να συνεχίσει να αγοράζει ομόλογα του Ελληνικού Δημοσίου

μετά το Μάρτιο του 2022 και μέχρι τη λήξη της περιόδου των επανεπενδύσεων στο τέλος του 2024, αναμένεται ότι θα διατηρήσει ευνοϊκές χρηματοπιστωτικές συνθήκες και χαμηλό κόστος δανεισμού τόσο του δημόσιου όσο και του ιδιωτικού τομέα.

Από τον Ιούνιο του 2021 άρχισαν να καταγράφονται έντονες πληθωριστικές οι οποίες οφείλονται σε μεγάλο βαθμό σε επιδράσεις βάσης λόγω του αρνητικού πληθωρισμού το 2020 και σε απότομες αυξήσεις των τιμών της ενέργειας, των ειδών διατροφής, καθώς και των εισαγόμενων ενδιάμεσων προϊόντων λόγω των διαταράξεων στις παγκόσμιες αλυσίδες προσφοράς. Παρά τις καταγεγραμμένες αυξήσεις των τιμών τους τελευταίους μήνες, ο πληθωρισμός στην Ελλάδα παραμένει από τους χαμηλότερους στην ευρωζώνη, ενώ σε ετήσιο επίπεδο δεν αναμένεται να ξεπεράσει το 0,6% το 2021.

Ικανότητα Λειτουργίας

Από τις πρώτες ημέρες της πανδημίας η Εταιρεία έχει ενεργοποιήσει Ειδικό Σχέδιο Δράσης για την αντιμετώπιση της έκτακτης κατάστασης. Επίσης, η διασφάλιση της αδιάληπτης λειτουργίας υπήρξε από την πρώτη στιγμή και παραμένει βασική προτεραιότητα. Με την άμεση ανάληψη δράσεων και τη λήψη μέτρων, η Εταιρεία πέτυχε την απρόσκοπτη συνέχιση των εργασιών του, την επίτευξη των επιχειρηματικών του στόχων και την εκπλήρωση των υποχρεώσεων του προς όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη.

Τα συνολικά έσοδα της Εταιρείας δεν επηρεάστηκαν και δεν αναμένονται να επηρεαστούν, καθώς προέρχονται από έσοδα μισθώσεων από εταιρίες του Ομίλου, οι οποίες έχουν την ρευστότητα και την φερεγγυότητα να τηρούν τους συμβατικούς όρους μίσθωσης.

Βάσει όλων των παραπάνω, ένα χρόνο μετά, η Εταιρεία χωρίς να εφησυχάζει για τον κίνδυνο, επιτυγχάνει τους επιχειρηματικούς της στόχους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20 : ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Οι πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ουκρανία, οι στρατιωτικές ενέργειες της Ρωσίας και η απάντηση των ευρωπαϊκών χωρών και των Ηνωμένων Πολιτειών με τη μορφή οικονομικών κυρώσεων ενδέχεται να επηρεάσουν την παγκόσμια και την εγχώρια οικονομία και να οδηγήσουν σε έντονες πληθωριστικές πιέσεις και αυξήσεις στις τιμές των προϊόντων ενέργειας και των προϊόντων του αγροτικού τομέα. Η διεθνής κοινότητα απαντά στη σύγκρουση με ένα ευρύ φάσμα κυρώσεων που στοχεύουν τις οικονομίες της Ρωσίας και της Λευκορωσίας, ορισμένες ρωσικές και λευκορωσικές επιχειρήσεις και τα περιουσιακά στοιχεία ορισμένων Ρώσων πολιτών. Ο αριθμός των χωρών που εφαρμόζουν κυρώσεις και η φύση των κυρώσεων είναι σε διαρκή εξέλιξη, γεγονός που απαιτεί τακτική παρακολούθηση των αλλαγών.

Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις συνθήκες που δημιουργούνται στην παγκόσμια και στην εγχώρια οικονομία και έχει αυξήσει την ετοιμότητα της ως προς την λήψη αποφάσεων για την προστασία της απέναντι στις οικονομικές επιπτώσεις των πρόσφατων γεωπολιτικών γεγονότων. Η Διοίκηση αναγνωρίζει τη σημασία των επιπτώσεων στο επιχειρηματικό περιβάλλον, τη ρευστότητα και τις αξίες των περιουσιακών στοιχείων στην πληγείσα περιοχή και το γεγονός ότι οι οικονομικές κυρώσεις θα έχουν ευρείες επιπτώσεις σε πολλές επιχειρήσεις. Η Εταιρεία δεν δραστηριοποιείται στην περιοχή όπου λαμβάνει χώρα η σύγκρουση και δεν αναμένεται οι επιβληθείσες κυρώσεις να έχουν άμεσο αντίκτυπο στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Την 1η Απριλίου 2022, η Εταιρεία προέβη στην σύναψη προσυμφώνου πώλησης και μεταβίβασης μετοχών για την αγορά ποσοστού 96% των μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία «ΒΔ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «ΒΔ»). Βάσει του προσυμφώνου πώλησης και μεταβίβασης μετοχών, η προβλεπόμενη ημερομηνία υπογραφής της οριστικής σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης των μετοχών της ΒΔ είναι η 15η Ιουλίου 2022.