Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.05.16 14:20:24 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: 2103604815-9

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,16/05/2023

Αριθ. Πρωτ.:2961999

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 **001760301000**.

Την **16/05/2023** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3608087 οι εγκεκριμένες από την 28/04/2023 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2022 έως 31/12/2022.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3608088 η από 28/04/2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2023 έως 31/12/2023:

- 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. ΡΙΡΗΣ ΑΝΔΡΕΑΣ του ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 3136.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

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

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 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

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 αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 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 2022



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 ..... Ζ
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 11
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ 12
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 13
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ 14
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 15
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ 15
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 15
2.2. Ξένο νόμισμα 19
2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα 19
2.4 Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία 19
2.5 Άυλα περιουσιακά στοιχεία 20
2.6 Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις 20
2.7 Χρηματοοικονομικά μέσα (Λογιστικές αρχές βάσει ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα») 20
2.8 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία 22
2.9 Μισθώσεις 22
2.10 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 23
2.11 Μετοχικό κεφάλαιο 23
2.12 Μερίσματα 23
2.13 Προβλέψεις – Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις 24
2.14 Αποαναγνώριση στοιχείων του ενεργητικού 24
2.15 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 24
2.16 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 24
2.17 Αναγνώριση Εσόδων 24
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ 24
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ 25
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ 28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ 29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ 29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ 29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ 29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 30
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 30
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 31
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 32
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ 32
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 33
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18 : ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ 34

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Το Διοικητικό Συμβούλιο παρουσιάζει την Έκθεση Διαχείρισης και τις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Εξέλιξη της οικονομίας για την χρήση 2022

Παρά τις δυσμενείς και αβέβαιες οικονομικές συνθήκες οι οποίες εντάθηκαν κατά την διάρκεια του 2022, λόγω του πολέμου στην Ουκρανία, της ενεργειακής κρίσης αλλά και της επιτάχυνσης του πληθωρισμού, η ελληνική οικονομία επέδειξε αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα διατηρώντας την αναπτυξιακή δυναμική της. Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία που δημοσίευσε η Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), ο ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας για το σύνολο του 2022 εκτιμήθηκε στο 5,9%, (2021: 8,4%) παραμένωντας και το 2022 μεταξύ των υψηλότερων στη ζώνη του ευρώ. Οι ισχυρές επιδόσεις υποστηρίχθηκαν από την δυναμική ανάκαμψη του τουρισμού, την πρόσθετη δημοσιονομική στήριξη λόγω των υψηλών τιμών ενέργειας, την αύξηση της ιδιωτικής κατανάλωσης αλλά και την μείωση της ανεργίας.

Οι έντονες πληθωριστικές πιέσεις αποτελούν βασικό χαρακτηριστικό του 2022, τόσο στην διεθνή αγορά όσο και στην Ελλάδα. Ωστόσο,ο πληθωρισμός επιβραδύνθηκε για έκτο συνεχόμενο μήνα σε 6,5% τον Δεκέμβριο (από το υψηλό επίπεδο 40ετίας που σημειώθηκε τον περασμένο Ιούνιο του 2022 - 9,1%) και εκτιμάται στο 9,2% συνολικά για το 2022. Οι πληθωριστικές πιέσεις δεν οφείλονται 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. Οι πληθωριστικές πιέσεις αναμένεται να αποκλιμακωθούν περαιτέρω, μετά και την αύξηση των επιτοκίων από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα. Επιπρόσθετα, σχετική εξομάλυνση παρατηρήθηκε στις τιμές ενέργειας κατά το Δ τρίμηνο του 2022, με τις τιμές ωστόσο να παραμένουν σε υψηλά επίπεδα, συνεχίζοντας να δημιουργούν μείωση της αγοραστικής δύναμης νοικοκυριών και επιχειρήσεων.

Η Ελληνική οικονομία θα πρέπει να είναι σε συνεχή εγρήγορση, καθώς 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 2022 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 31.12.2022 και την 31.12.2021 ανήλθαν σε € 19.742 χιλ. και σε € 19.168 χιλ. αντίστοιχα.

Επισκόπηση οικονομικών αποτελεσμάτων

Η Εταιρεία το 2022 παρουσίασε μικρή αύξηση των εσόδων, τα οποία ανήλθαν σε € 1.282 χιλ. λόγω των συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων που έχει συνάψει με τις εταιρείες του Ομίλου Eurolife FFH Insurance Group (2021: € 1.220χιλ.).Τα κέρδη προ φόρων ανήλθαν σε € 752 χιλ. για την χρήση 2022 έναντι € 755 χιλ. της προηγούμενης χρήσης. Τα καθαρά κέρδη για την χρήση 2022 διαμορφώθηκαν σε € 574 χιλ. έναντι € 576 χιλ. της προηγούμενης χρήσης.

Οικονομικά Στοιχεία Εταιρείας

Βασικά Οικονομικά Μεγέθη

(ποσά σε € χιλ.)	**2022**	**2021**
Κέρδη προ φόρων	751.697	754.851
Καθαρά κέρδη χρήσης	573.597	576.209
Σύνολο Ενεργητικού	19.936.283	19.322.281
Ίδια Κεφάλαια	19.741.826	19.168.229

Χρηματοοικονομικοί Δείκτες

	2022	**2021**
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

Οι εταιρίες του ομίλου έχουν συνάψει σύμβαση δανεισμού προσωπικού.'Ο εργοδότης έχει το δικαίωμα να παραχωρήσει τον εργαζόμενο σε άλλη εταιρία του ομίλου.

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.

Ιδίες μετοχές: Η Εταιρεία δεν κατέχει Ίδιες Μετοχές.

Εξωτερικοί Ελεγκτές

Το Διοικητικό Συμβούλιο αφού εξετάσει το θέμα του διορισμού των εξωτερικών ελεγκτών, για τη χρήση 2022 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.

Προοπτικές της Ελληνικής οικονομίας για το 2023: θετική δυναμική, ανησυχίες και αβεβαιότητες

Η παγκόσμια οικονομία συνεχίζει να αντιμετωπίζει σημαντικές προκλήσεις καθώς οι ρυθμοί ανάπτυξης συρρικνώνονται, ενώ ο πληθωρισμός παραμένει σε υψηλά επίπεδα, ως συνέπεια και της εισβολής της Ρωσίας στην Ουκρανία. Ο πόλεμος στην Ουκρανία εξακολουθεί να βρίσκεται σε εξέλιξη, χωρίς να διαφαίνεται πως θα ολοκληρωθεί σύντομα, αποτελώντας την πιο σημαντική πηγή αβεβαιότητας για την παγκόσμια οικονομία.

Στην πλευρά των νοικοκυριών, διαφαίνεται ότι και το 2023 δύο αντίρροπες δυνάμεις επιδρούν στην εξέλιξη της καταναλωτικής εμπιστοσύνης. Αφενός οι επιπτώσεις από το αυξανόμενο κόστος ζωής προβληματίζουν τα νοικοκυριά, ωστόσο αντισταθμίζονται μερικώς από διαδοχικές δέσμες παρεμβάσεων στήριξης των πλέον ευάλωτων.

Για το 2023 η ανάπτυξη αναμένεται να συνεχίσει σε χαμηλότερο επίπεδο από το 2022 και συγκεκριμένα στο ποσοστό1,4%. Προβλέπεται υψηλός ονομαστικός ρυθμός μεγέθυνσης και μικρή αύξηση του χρέους σε απόλυτα μεγέθη, δηλαδή, σημαντική μείωση του χρέους ως ποσοστού του ΑΕΠ. Σε αυτό το αποτέλεσμα συνεισφέρει και η έξοδος της Ελλάδας από την ενισχυμένη εποπτεία, αφού υλοποιήθηκαν οι κύριες δεσμεύσεις της χώρας και εφαρμόστηκαν οι συμφωνημένες μεταρρυθμίσεις. Επιπλέον, πραγματοποιήθηκε η ολοσχερής εξόφληση των οφειλών της χώρας προς το ΔΝΤ με όφελος την εξοικονόμηση δαπανών για τόκους, τη μείωση του κινδύνου από την άνοδο των επιτοκίων και τη μείωση του συναλλαγματικού κινδύνου.

Το 2023 θα αποτελέσει το πρώτο έτος στο οποίο η Ελλάδα δεν θα βρίσκεται υπό καθεστώς στενής δημοσιονομικής επιτήρησης από το 2010 που ξεκίνησε το πρώτο πρόγραμμα οικονομικής προσαρμογής και έπειτα. Η εξέλιξη αυτή αναμένεται να προσελκύσει περισσότερες επενδύσεις και να φέρει τη χώρα πιο κοντά στην ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας. Παράλληλα το 2023 θα είναι έτος στο οποίο θα πραγματοποιηθούν εθνικές εκλογές.

Παρά την θετική εικόνα των περισσότερων δημοσιονομικών δεικτών, φαίνεται να επιδεινώνονται οι ρυθμοί ανάπτυξης τόσο της Ελλάδας όσο και των υπόλοιπων οικονομιών της Ευρώπης σε σχέση με το 2022. Η κυβέρνηση έχει ήδη ανακοινώσει την πρόθεσή της να συνεχίσει να λαμβάνει μέτρα στήριξης το επόμενο έτος. Τα μέτρα εστιάζουν στην στήριξη των νοικοκυριών λόγω της αύξησης των τιμών στην ηλεκτρική ενέργεια και στα καύσιμα αλλά και στην αύξηση της αγοραστικής δύναμης των εργαζομένων και των συνταξιούχων.

Τα δημοσιονομικά ελλείμματα της Ελλάδας τα δύο προηγούμενα χρόνια, κατά την διάρκεια των οποίων υπήρχε ανάγκη αντιμετώπισης της πανδημίας και χαλάρωση των δημοσιονομικών κανόνων στο ευρωπαϊκό πλαίσιο, ήταν ιδιαίτερα βαθιά. Για την Ελλάδα, με ιδιαίτερα υψηλό δημόσιο χρέος και ιστορικό τάσης δημιουργίας ελλειμμάτων, είναι ουσιώδης συνθήκη η επίτευξη διατηρήσιμης δημοσιονομικής εξισορρόπησης, με τρόπο ώστε να υποστηρίζονται ισχυροί ρυθμοί ανάπτυξης. Κομβικό ζήτημα είναι η στροφή του παραγωγικού υποδείγματος, με την ενίσχυση των εξαγωγών και των επενδύσεων. Υπάρχουν θετικά σημάδια, όπως το ενδιαφέρον ξένων επιχειρήσεων και επενδυτών για την ελληνική οικονομία, η ανθεκτικότητα που επέδειξε ο τουρισμός και η συνεχιζόμενη σημαντική αύξηση των εξαγωγών αγαθών από κρίσιμους τομείς της μεταποιητικής βιομηχανίας. Αν και η πανδημία φαίνεται να είναι υπό έλεγχο, το κόστος της είναι ακόμη βαρύ. Ταυτόχρονα, οι αβεβαιότητες από τις γεωπολιτικές εξελίξεις και τον πληθωριστικό κίνδυνο, μπορούν να αποδυναμώσουν την ανοδική πορεία του οικονομικού κλίματος που διαμορφώθηκε το 2022. Επομένως, η ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας, της παραγωγικής βάσης, της προσαρμοστικότητας της οικονομίας και μαζί της αποτελεσματικότητας του δημόσιου τομέα αποκτούν επείγοντα χαρακτήρα.

Η εξέλιξη του πληθωρισμού θα έχει κεντρική οικονομική και πολιτική σημασία και εκτιμάται στο 4%, χαμηλότερος του 2022. Αυξήσεις τιμών σε προϊόντα και υπηρεσίες είναι αναμενόμενες όταν οι οικονομίες ανακάμπτουν έντονα μετά από βαθιά ύφεση και η ζήτηση αυξάνεται. Ωστόσο, λόγω των εντονότερων πληθωριστικών πιέσεων που εμφανίστηκαν ως αποτέλεσμα των γεωπολιτικών εξελίξεων, η λήψη μέτρων σε ευρωπαϊκό επίπεδο, με την αύξηση των επιτοκίων, κρίθηκε απαραίτητη ώστε να προφυλαχτεί η οικονομία από μία ισχυρή και επικίνδυνη ανοδική περιδίνηση τιμών και μισθών που θα υποσκάψει την πραγματική ανάπτυξη και θα μειώσει τα πραγματικά εισοδήματα.

Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Δεν υφίστανται σημαντικά οψιγενή γεγονότα που να απαιτείται η αναφορά τους

Τα Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

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

Αθήνα, 04 Απριλίου 2023

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 2022, 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 2022, 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 2022 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:

- 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, 7 Απριλίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠράισγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 260
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Ευάγγελος Βενιζέλος
ΑΜ ΣΟΕΛ 39891

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

(ποσά σε € χιλ.)	Σημ.	31.12.2022	31.12.2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	**5**	13.629.484	13.754.641
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	**6**	2.387	14.322
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		1.637	1.094
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενη φορολογία	**7**	0	18.125
		13.633.508	**13.788.182**
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	**8**	22.194	7.704
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**9**	6.280.580	5.526.395
		6.302.774	**5.534.099**
Σύνολο Ενεργητικού		**19.936.283**	**19.322.281**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό Κεφάλαιο	**10**	19.188.610	19.188.610
Αποθεματικά	**11**	(20.381)	(596.590)
Αποτελέσματα εις νέον	**11**	573.597	576.209
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**19.741.826**	**19.168.229**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενη φορολογία		58.215	-
Λοιπές υποχρεώσεις	**12**	124.681	97.290
Φόρος Εισοδήματος		11.561	56.762
Σύνολο υποχρεώσεων		**194.457**	**154.053**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**19.936.283**	**19.322.281**

Αθήνα, 04 Απριλίου 2023

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

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

(ποσά σε € χιλ.)	Σημ.	31.12.2022	31.12.2021
Έσοδα	13	1.282.662	1.220.602
Καθαρά έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα		**1.282.662**	**1.220.602**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	14	(485.760)	(408.789)
Λοιπά έξοδα διαχείρισης	15	(46.354)	(57.269)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)		(503)	(224)
Λειτουργικά έξοδα		**(532.617)**	**(466.282)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα		1.653	531
Κέρδη προ φόρων		**751.697**	**754.851**
Φόρος εισοδήματος	16	(178.100)	(178.642)
Κέρδη Χρήσης		**573.597**	**576.209**
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσης μετά από φόρους		**573.597**	**576.209**

Αθήνα, 04 Απριλίου 2023

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

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 34 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 2022	**19.188.610**	**(596.590)**	**576.209**	**19.168.229**
Μεταφορά κερδών προηγούμενης χρήσης		576.209	(576.209)	-
Συνολικό εισόδημα μετά από φόρους		-		-
Κέρδη χρήσης	-	-	573.597	573.597
Συνολικό εισόδημα μετά από φόρους	**-**	**-**	**573.597**	**573.597**
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	**-**	**-**	**-**	**-**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**19.188.610**	**(20.381)**	**573.597**	**19.741.826**

(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	(563.424)	-
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσης μετά από φόρους		-		-
Κέρδη χρήσης	**-**	**-**	**576.209**	**576.209**
Συνολικό εισόδημα μετά από φόρους	**-**	**-**	**576.209**	**576.209**
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**19.188.610**	**(596.590)**	**576.209**	**19.168.229**

Αθήνα, 04 Απριλίου 2023

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

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε € χιλ.)	Σημ.	31.12.2022	31.12.2021
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων		751.697	754.851
Προσαρμογές για μη ταμειακά στοιχεία:			
Αποσβέσεις	14,15	264.019	267.774
Χρηματοοικονομικά έσοδα/έξοδα		(1.653)	(531)
		1.014.064	**1.022.094**
Προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών που σχετίζονται με τις Λειτουργικές Δραστηριότητες			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(14.490)	51.826
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		27.391	(18.717)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(146.962)	(97.141)
Εισπραχθέντες τόκοι		163.780	531
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**29.719**	**958.594**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ενσώματων/άυλων περιουσιακών στοιχείων και προσθήκες σε επενδυτικά ακίνητα	5,6	(127.470)	(235.927)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(127.470)**	**(235.927)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από αναληφθέντα δάνεια από Συνδεδεμένη Εταιρεία		13.241.554	-
Εξοφλήσεις δανείων από Συνδεδεμένη Εταιρεία		(13.241.554)	-
Τόκοι καταβληθέντες από Συνδεδεμένη Εταιρεία		(162.127)	
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(162.127)**	**-**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		**754.186**	**722.667**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	9	5.526.394	4.803.728
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	9	**6.280.580**	**5.526.394**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 34 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 4 Απριλίου 2023 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.

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 2022 και 2021, 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:

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

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

Μακροοικονομικό Περιβάλλον

Η ελληνική οικονομία, μετά από μία ισχυρή ανάκαμψη κατά 8,4% το 2021, η οποία κάλυψε σχεδόν το σύνολο των απωλειών του 2020 και εν μέσω δυσμενούς διεθνούς περιβάλλοντος, κατάφερε να διατηρήσει για το 2022 την αναπτυξιακή δυναμική της. Παρά τις αβέβαιες οικονομικές συνθήκες οι οποίες επικράτησαν το 2022, κυρίως λόγω του πολέμου στην Ουκρανία, της ενεργειακής κρίσης αλλά και της επιτάχυνσης του πληθωρισμού, η ελληνική οικονομία επέδειξε αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα με το ρυθμό ανάπτυξης για το 2022 να εκτιμάται στο 5,9%. Ο ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας παραμένει και το 2022 μεταξύ των υψηλότερων στη ζώνη του ευρώ. Οι ισχυρές επιδόσεις υποστηρίχθηκαν από την δυναμική ανάκαμψη του τουρισμού, την πρόσθετη δημοσιονομική στήριξη λόγω των υψηλών τιμών ενέργειας, την αύξηση της ιδιωτικής κατανάλωσης αλλά και την μείωση της ανεργίας.

Οι έντονες πληθωριστικές πιέσεις αποτελούν βασικό χαρακτηριστικό για την χρονιά που πέρασε, τόσο στην διεθνή αγορά όσο και στην Ελλάδα, με τον πληθωρισμό στην ελληνική οικονομία να εκτιμάται στο 9,2% συνολικά για το 2022. Οι πληθωριστικές πιέσεις δεν οφείλονται 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. Ωστόσο, ο πληθωρισμός από το δεύτερο εξάμηνο του 2022 έχει αρχίσει να επιβραδύνεται (ύστερα από το υψηλό επίπεδο 40ετίας που σημειώθηκε τον περασμένο Ιούνιο του 2022 - 9,1%) και οι πληθωριστικές πιέσεις αναμένεται να αποκλιμακωθούν περαιτέρω, μετά και την αύξηση των επιτοκίων από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα. Επιπλέον, σχετική εξομάλυνση παρουσιάστηκε στις τιμές ενέργειας κατά το Δ τρίμηνο του 2022, με τις τιμές ωστόσο να παραμένουν σε υψηλά επίπεδα, συνεχίζοντας να δημιουργούν μείωση της αγοραστικής δύναμης νοικοκυριών και επιχειρήσεων.

Σημαντική ώθηση στην ανάπτυξη στην Ελλάδα αναμένεται να δοθεί από τη χρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) στο πλαίσιο κυρίως του "Next Generation EU" (NGEU) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής και του Πολυετούς Δημοσιονομικού Πλαισίου της ΕΕ. Η Ελλάδα θα λάβει από την ΕΕ πόρους πλέον των € 30,5 δις (€ 17,8 δις σε επιδοτήσεις και € 12,7 δις σε δάνεια) έως το 2026 από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ) (Recovery and Resilience Facility - RRF) για να χρηματοδοτήσει έργα και δράσεις που περιγράφονται στο Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΕΣΑΑ), με τίτλο «Ελλάδα 2.0». Έως σήμερα έχει εισρεύσει στην ελληνική οικονομία από το ΤΑΑ, η προκαταβολή ποσού €3,96 δις, που εκταμιεύτηκε τον Αύγουστο του 2021 καθώς και η πρώτη και δεύτερη δόση, τον Απρίλιο του 2022 και Ιανουάριο του 2023, αντίστοιχα, οι οποίες ανέρχονταν σε € 3,6 δισ. η κάθε μία.

Σημαντικό γεγονός αποτέλεσε επίσης η έξοδος της χώρας από το καθεστώς ενισχυμένης εποπτείας από την 21η Αυγούστου 2022, η οποία αποφασίστηκε στο Eurogroup της 16ης Ιουνίου 2022. Συνεπώς, η παρακολούθηση της οικονομικής, δημοσιονομικής και χρηματοπιστωτικής κατάστασης της χώρας εντάσσεται στο πλαίσιο της απλής μετα-προγραμματικής παρακολούθησης, ενώ θα πραγματοποιείται μία αξιολόγηση της πορείας της ανά εξάμηνο (αντί ανά τρίμηνο που πρότινος ίσχυε). Ωστόσο, η ελληνική οικονομία θα πρέπει να παραμένει σε συνεχή εγρήγορση, καθώς 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.

Η πρόσφατη αναταραχή στον χρηματοπιστωτικό τομέα που εξελίχθηκε στις αρχές του 2023, τόσο σε διεθνές επίπεδο όσο και στην ευρωζώνη, ενδέχεται να επηρεάσει την παγκόσμια και εγχώρια οικονομία και να οδηγήσει σε εντονότερες πληθωριστικές πιέσεις. Η Εταιρεία παραμένει σε ετοιμότητα ως προς τη λήψη αποφάσεων, πρωτοβουλιών και διαμόρφωση πολιτικών για την προστασία του κεφαλαίου και της ρευστότητάς της.

Κρίση στην Ουκρανία

Στις 24 Φεβρουαρίου του 2022, η Ρωσία εισέβαλε στην Ουκρανία, όπου εκτός από την ανθρωπιστική κρίση που προκάλεσε στην περιοχή, είχε αρνητικές οικονομικές επιπτώσεις στην παγκόσμια οικονομία, κυρίως μέσω των υψηλότερων τιμών ενέργειας και εμπορευμάτων που τροφοδότησαν υψηλότερο πληθωρισμό και επηρέασαν αρνητικά την καταναλωτική εμπιστοσύνη. Το 2022 η διεθνής κοινότητα επέβαλε πακέτα χρηματοοικονομικών και οικονομικών κυρώσεων που, με διάφορους τρόπους, περιορίζουν τις συναλλαγές με πολλές ρωσικές επιχειρήσεις και ιδιώτες, τις συναλλαγές σε ρωσικά κρατικά ομόλογα, τις επενδύσεις, το εμπόριο και τη χρηματοδότηση σε και από ορισμένες περιοχές της Ουκρανίας.

Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και αξιολογεί περιοδικά τις επιπτώσεις που μπορεί να έχουν στις λειτουργίες και την χρηματοοικονομική θέση της εταιρίας. Η εταιρία δεν έχει δραστηριότητες στην Ουκρανία και στη Ρωσία, έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα για την συμμόρφωση με τις κυρώσεις που έχουν επιβληθεί και δεν αναμένει οι σχετικές κυρώσεις να έχουν άμεσο αντίκτυπο στις δραστηριότητες της.

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, ενώ το 2022 η ελληνική οικονομία διατήρησε την αναπτυξιακή δυναμική της. Από το δεύτερο εξάμηνο του 2021 έχουν λήξει όλα τα μέτρα περιορισμού της κυκλοφορίας/δραστηριοτήτων (lockdown) σε όλη τη χώρα, έχουν επαναλειτουργήσει οι οικονομικές δραστηριότητες που είχαν ανασταλεί και η Ελλάδα έχει ανοίξει ξανά τα σύνορά της στον διεθνή τουρισμό.

Ωστόσο, ένας σχετικός κίνδυνος όσον αφορά την πανδημία και τον πιθανό αντίκτυπο νέων, πιο μεταδοτικών παραλλαγών της νόσου COVID-19 παραμένει. Ο κίνδυνος αυτός ενισχύεται και από το γεγονός ότι το πρόγραμμα αναμνηστικού εμβολιασμού για την αντιμετώπιση της πανδημίας σε διεθνές επίπεδο έχει απωλέσει τη δυναμική του. Επιπλέον, δυσλειτουργίες ενδέχεται να παρουσιαστούν στην παγκόσμια αλυσίδα εφοδιασμού λόγω των μέτρων περιορισμού της κινητικότητας (lockdown) στην Κίνα.

Η εταιρία θα συνεχίσει να αξιολογεί τις σχετικές συνθήκες, έτσι ώστε να μπορεί να αποτυπώνει έγκαιρα τυχόν αλλαγές που προκύπτουν από την αβεβαιότητα για τις μακροοικονομικές προοπτικές.

Συμπέρασμα για τη συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Το Διοικητικό Συμβούλιο, αναγνωρίζοντας τους γεωπολιτικούς και μακροοικονομικούς κινδύνους στην οικονομία και λαμβάνοντας υπόψη τους παράγοντες σχετικά με (α) την ικανότητα του Ομίλου Eurolife FFH, στον οποίο ανήκει η Εταιρεία, για δημιουργία κερδών καθώς και την ισχυρή κεφαλαιακή του επάρκεια, (β) τις προοπτικές ανάπτυξης στην Ελλάδα για το τρέχον και τα επόμενα έτη, (γ) την εκτεταμένη και συνεχή δημοσιονομική και νομισματική υποστήριξη από τις ευρωπαϊκές και τις ελληνικές αρχές για την αντιμετώπιση της άνευ προηγουμένου κρίσης της πανδημίας COVID-19, (δ) την ενεργοποίηση νέων δημοσιονομικών μέτρων για την αντιμετώπιση των συνεπειών του πληθωρισμού και (στ) την αμελητέα έκθεση του Ομίλου στη Ρωσία και Ουκρανία; έκρινε ότι οι οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

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

i) **Τροποποιήσεις σε πρότυπα και νέες διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από την Εταιρεία**

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 2022:

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.

ΔΛΠ 16, Τροποποίηση - Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση

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 είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 37, Τροποποίηση - Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης

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 είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 3, Τροποποίηση - Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο

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 είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020

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

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

Η υιοθέτηση των βελτιώσεων δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ii) <u>Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και νέες διερμηνείες που δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Εταιρεία</u>

Ένα πλήθος νέων προτύπων και τροποποιήσεων σε υπάρχοντα πρότυπα θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2022, 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 - Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επανεκμίσθωση (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2024, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16. 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 2024, 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 2024, 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, 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 εκπεστέων 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.

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 οποιοδήποτε 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 λογισμικών 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 χρηματοοικονομικό 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. u
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:

- Δικαιώματα χρήσης ενσώματων περιουσιακών στοιχείων

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.

- Υποχρεώσεις από μισθώσεις

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 τα 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.

- Βραχυχρόνιες μισθώσεις

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 οικονομικό 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 οφορούν 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 2022 και 2021 οι τοποθετήσεις ταμειακών διαθεσίμων ανέρχονταν σε ποσό €6.280.580 και € 5.526.395 αντίστοιχα. Αναφερθείτε στην «Σημείωση 9: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα».

Δεν είχαμε απαιτήσεις από την εκμίσθωση του ακινήτου για την 31 Δεκεμβρίου 2022 και για το 2021 αντίστοιχα. 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 2022 και 2021, αντίστοιχα (Σημ. 8 και 9).

31η Δεκεμβρίου 2022

(ποσά σε € χιλ.)	0-1 μήνας	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-6 έτη	Σύνολο
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	14.936	-	-	-	**14.936**
Προπληρωθέντα έξοδα	7.183	-	-	-	7.183
Λοιπές απαιτήσεις	-	74	-	-	**74**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.280.580	-	-	-	**6.280.580**
Σύνολο	**6.302.700**	**74**	**-**	**-**	**6.302.774**

31η Δεκεμβρίου 2021

(ποσά σε € χιλ.)	0-1 μήνας	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-6 έτη	Σύνολο
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	-	-	-	-	**0**
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**

(β) Ανάλυση της ληκτότητας των μη προ εξοφλημένων ταμειακών ροών των υποχρεώσεων για την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021, αντίστοιχα (Σημ. 12).

31η Δεκεμβρίου 2022

(ποσά σε € χιλ.)	0-1 μήνας	1-3 μήνες	Μη δηλωθείσα λήξη	Σύνολο
Προμηθευτές	56.737	-	-	**56.737**
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	15.283	-	6.486	**21.768**
Σύνολο	**72.020**	**-**	**6.486**	**78.505**

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**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

(ποσά σε € χιλ.)	Οικόπεδο	Κτίριο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	7.540.476	6.214.165	13.754.641
Προσθήκες	-	126.927	126.927
Αποσβέσεις	-	(252.085)	(252.085)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**7.540.476**	**6.089.008**	**13.629.484**

(ποσά σε € χιλ.)	Οικόπεδο	Κτίριο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	7.540.476	6.219.839	13.760.315
Προσθήκες	-	235.711,36	235.711
Αποσβέσεις	-	(241.385)	(241.385)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**7.540.476**	**6.214.165**	**13.754.641**

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022 πραγματοποιήθηκε εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 είναι €16.480.000 (31 Δεκεμβρίου 2021: €16.135.000).

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα για το 2022:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη Αξία	Επίπεδο Ιεραρχίας	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης
Ελλάδα	Γραφεία	16.480.000	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 € χιλ.)	31.12.2022	31.12.2021
Αξία Κτήσης		
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου	178.011	178.011
Προσθήκες	-	-
Πωλήσεις και Διαγραφές		
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**178.011**	**178.011**
Σωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου	(163.689)	(137.794)
Πωλήσεις και Διαγραφές	-	-
Αποσβέσεις χρήσης	(11.934)	(25.895)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**(175.624)**	**(163.689)**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου	**2.387**	**14.322**

Τα Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αποτελούνται από έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

(ποσά σε € χιλ.)	Υπόλοιπο έναρξης 01.01.2022	Επιβάρυνση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	Επιβάρυνση στην Καθαρή Θέση	Υπόλοιπο Λήξης 31.12.2022
Αναπροσαρμογή αποσβέσεων ενσώματων και άυλων στοιχείων	18.125	(76.339)	-	(58.215)
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες	-	-	-	-
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενους φόρους	**18.125**	**(76.339)**	**-**	**(58.215)**

(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**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2022	31.12.2021
Προπληρωθέντα έξοδα	7.183	7.666
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	14.936	-
Λοιπές απαιτήσεις	74	38
Σύνολο	**22.194**	**7.704**

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.)	31.12.2022	31.12.2021
Καταθέσεις όψεως	180.580	26.395
Καταθέσεις προθεσμίας	6.100.000	5.500.000
Σύνολο	**6.280.580**	**5.526.395**

Υπάρχει υψηλή συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με τις καταθέσεις στη συνδεδεμένη εταιρεία Τράπεζα Eurobank A.E., τόσο για τη χρήση 2022 όσο και για τη χρήση 2021. Ωστόσο δεν αναμένεται να προκύψουν ζημιές για την Εταιρεία, λόγω της ικανοποιητικής πιστοληπτικής ικανότητας της.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2022	31.12.2021
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.)

31.12.2022	Τακτικό Αποθεματικό	Έκτακτα Αποθεματικά	Υπόλοιπο Κερδών προηγούμενων χρήσεων	Σύνολο Αποθεματικών
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2022	**558.422**	**(268.953)**	**(886.059)**	**(596.590)**
Μεταφορά κερδών προηγούμενης χρήσης	-	252.587	323.622	576.209
Υπόλοιπα 31 Δεκεμβρίου 2022	**558.422**	**(16.366)**	**(562.437)**	**(20.381)**

(ποσά σε € χιλ.)

31.12.2021	Τακτικό Αποθεματικό	Έκτακτα Αποθεματικά	Υπόλοιπο ζημιών προηγούμενων χρήσεων	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)**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2022	31.12.2021
Προμηθευτές	56.737	53.175
Φόροι - Τέλη (Λοιπές Υποχρεώσεις)	46.176	44.061
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	21.768	54
Σύνολο	**124.681**	**97.290**

Οι λοιπές υποχρεώσεις, περιλαμβάνουν την πρόβλεψη για τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις καθώς και για τα δεδουλευμένα έξοδα.

Στις 11/04/2022 η Εταιρεία έλαβε δάνειο προς κάλυψη των χρηματοοικονομικών αναγκών της από την Εταιρεία του Ομίλου «Eurolife FFH Μονοπρόσωπη Ανώνυμος Εταιρεία Ασφαλίσεων Ζωής» ύψους €13.241.554 και λήξης 10/04/2023, με ετήσιο σταθερό επιτόκιο 4,10%. Την 22/07/2022 η Εταιρεία εξόφλησε το συνολικό ποσό του δανείου με την καταβολή του ποσού των €13.403.681 (€13.241.554 κεφάλαιο και €162.127 τόκοι). Εφόσον η είσπραξη και αποπληρωμή του συνολικού ποσού του δανείου έγινε μέσα στην χρήση το ποσό αυτό δεν εμφανίζεται στον Ισολογισμό της Εταιρείας.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2022	31.12.2021
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα	1.282.662	1.220.602
Καθαρά έσοδα κοινοχρήστων	-	-
Σύνολο	**1.282.662**	**1.220.602**

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.A., 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.)	31.12.2022	31.12.2021
Έως 1 έτος	1.321.029	1.282.552
Από 1 έως 5 έτη	5.174.031	5.130.210
Πάνω από 5 έτη	-	1.175.673
	6.495.060	**7.588.435**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2022	31.12.2021
Φόροι τέλη ακίνητης περιουσίας	(157.677)	(146.804)
Αποσβέσεις	(252.085)	(241.385)
Έξοδα δικηγόρων και λοιπών επαγγελματιών	(62.798)	(7.416)
Έξοδα ασφαλίστρων	(13.201)	(13.184)
Σύνολο	**(485.760)**	**(408.789)**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2022	31.12.2021
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(9.571)	(8.857)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων (Λοιπά Έξοδα Διαχείρισης)	(19.265)	(16.720)
Λοιπά έξοδα (Λοιπά Έξοδα Διαχείρισης)	(2.782)	(2.545)
Αποσβέσεις λοιπού εξοπλισμού	(11.934)	(26.389)
Φόροι - Τέλη (Λοιπά έξοδα διαχείρισης)	(1.000)	(1.000)
Έξοδα ασφαλίστρων (Λοιπά έξοδα διαχείρισης)	(1.801)	(1.758)
Σύνολο	**(46.354)**	**(57.269)**

Εξωτερικοί Ελεγκτές

Στα διοικητικά έξοδα περιλαμβάνονται και οι αμοιβές προς τον ανεξάρτητο ελεγκτή "PricewaterhouseCoopers". Οι αμοιβές που αφορούν τις ελεγκτικές και λοιπές υπηρεσίες για τις χρήσεις 2022 και 2021 αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2022	31.12.2021
Τακτικός Έλεγχος	(8.000)	(8.000)
Φορολογικός Έλεγχος-άρθρο 65α, Ν.4174/2013	(4.000)	(4.000)
	(12.000)	**(12.000)**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: 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 2022 και 2021. Ο αναβαλλόμενος φόρος αναλύεται ως εξής:

(Ποσά σε € χιλ.)	31.12.2022	31.12.2021
Τρέχων φόρος εισοδήματος		
Τρέχων φόρος εισοδήματος επί κερδών χρήσεως	(91.837)	(96.710)
Προσαρμογή από φόρο προηγούμενων χρήσεων	(9.923)	-
Σύνολο τρέχοντος φόρου εισοδήματος	**(101.761)**	**(96.710)**
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος		
Αύξηση / (Μείωση) αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης	(76.339)	(81.932)
Σύνολο αναβαλλόμενου φόρου έσοδο / (έξοδο)	**(76.339)**	**(81.932)**
Σύνολο φόρου εισοδήματος	**(178.100)**	**(178.642)**

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. 4172/2013 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% (2021: 22%) για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2022 και εφεξής.

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

(Ποσά σε € χιλ.)	31.12.2022	31.12.2021
Κέρδη / (Ζημιές)προ φόρων	751.697	754.851
Κέρδη πό διακοπείσες δραστηριότητες		
	751.697	754.851
Φόρος βάσει του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή 22%	(165.373)	(166.067)
Προσαρμογή από φόρο προηγουμένων χρήσεων και λοιπές προσαρμογές	(9.923)	-
Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή (Ν.4646/2019)	-	(8.338)
Έξοδα μη εκπιπτόμενα	(2.803)	(4.237)
Σύνολο φόρου εισοδήματος	**(178.100)**	**(178.642)**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Η μητρική εταιρεία, είναι η Eurolife FFH ΑΕΑΖ, 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" 31.12.2022	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Έσοδα**	**Έξοδα**
Καταθέσεις Όψεως & Προθεσμιακές καταθέσεις	6.279.280	-	1.653	94
Σύνολα	6.279.280	-	1.653	94

Λοιπές Συνδεδεμένες Εταιρείες 31.12.2022	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Έσοδα**	**Έξοδα**
Λοιπές συναλλαγές	-	1.398	1.444.789	169.846
Σύνολα	-	1.398	1.444.789	169.846

(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

Την 31 Δεκεμβρίου 2022 και την 31 Δεκεμβρίου 2021 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 2022 και την 31 Δεκεμβρίου 2021.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Νομικά Θέματα

Δεν εκκρεμούσαν αγωγές κατά της Εταιρείας ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν σημαντικά την οικονομική θέση της Εταιρείας.

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις και φορολογικό πιστοποιητικό

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013, προβλέπεται σε προαιρετική βάση, η λήψη Ετήσιου Φορολογικού Πιστοποιητικού από τις ελληνικές εταιρείες των οποίων οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις υπάγονται σε υποχρεωτικό έλεγχο. Το εν λόγω πιστοποιητικό εκδίδεται μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Η Εταιρεία θα συνεχίσει να το λαμβάνει.

Σύμφωνα με την Ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρείες για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις Ελληνικές φορολογικές αρχές μετά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών (ως γενική αρχή, πέντε έτη από τη λήξη της χρήσης στην οποία η φορολογική δήλωση θα πρέπει να έχει υποβληθεί).

Περαιτέρω την 31 Αυγούστου 2022 κοινοποιήθηκε στην Εταιρεία από το αρμόδιο Ελεγκτικό Κέντρο εντολή μερικού επιτόπιου ελέγχου στα είδη φορολογίας εισόδημα και ΦΠΑ για τις ανέλεγκτες χρήσεις 2016 και 2017. Ο έλεγχος ολοκληρώθηκε την 28η Δεκεμβρίου 2022 και βάση αυτού προέκυψαν αναμορφώσεις επιχειρηματικών δαπανών συνολικής αξίας €17.066,27 (2016: €14.795,27 και 2017: €2.271). Βάση των διαφορών αυτών η Εταιρεία προέβη σε υποβολή τροποποιητικών δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος τον Ιανουάριο του 2023 καταβάλλοντας συμπληρωματικό φόρο, προσαυξήσεις και πρόστιμα εκπρόθεσμης υποβολής δηλώσεων συνολικού ποσού €4.723,04 που επιβάρυναν τα αποτελέσματα της χρήσης 2023.

Συνεπώς κατά τα ανωτέρω, οι ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις της Εταιρείας είναι 2018-2021 για τις οποίες η Εταιρεία έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς διατύπωση επιφύλαξης για τις χρήσεις αυτές. Για την χρήση 2022, 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, καθώς η Εταιρεία αναγνωρίζει προβλέψεις για πρόσθετους φόρους και πρόστιμα που ενδέχεται να προκύψουν από μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18 : ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Δεν υφίστανται λοιπά σημαντικά οψιγενή γεγονότα που να απαιτείται η αναφορά τους.