



Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων  
σε Ακίνητη Περιουσία

ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
χρήσεως από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2022  
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»)  
όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2023

|                                                                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου .....                                                           | 4   |
| Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου .....                                                       | 5   |
| Έκθεση Πεπραγμένων Επιτροπής Ελέγχου .....                                                                | 63  |
| Επεξηγηματική Έκθεση .....                                                                                | 69  |
| Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .....                    | 72  |
| Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης .....                                                                  | 79  |
| Κατάσταση Αποτελεσμάτων .....                                                                             | 80  |
| Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων .....                                                                     | 81  |
| Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος .....                                                        | 82  |
| Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία .....                                                      | 83  |
| Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος .....                                                                   | 84  |
| Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Εταιρεία .....                                                                 | 85  |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες .....                                                                     | 86  |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών .....                                                    | 88  |
| 2.1. Βάση Παρουσίασης .....                                                                               | 88  |
| 2.2. Πληροφορίες για τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις και τις επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης ..... | 88  |
| 2.3. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ .....                                                                             | 89  |
| 2.4. Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις .....                                                    | 92  |
| 2.5. Συνένωση Επιχειρήσεων .....                                                                          | 94  |
| 2.6. Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα .....                                                                     | 95  |
| 2.7. Επενδύσεις σε Ακίνητα .....                                                                          | 96  |
| 2.8. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία .....                                                            | 97  |
| 2.9. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία .....                                                                      | 98  |
| 2.10. Αποθέματα Ακινήτων .....                                                                            | 98  |
| 2.11. Μισθώσεις .....                                                                                     | 99  |
| 2.12. Συναλλαγές Πώλησης και Επαναμίσθωσης – Εταιρεία του Ομίλου είναι Εκμισθωτής .....                   | 100 |
| 2.13. Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις .....                                                    | 101 |
| 2.14. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα .....                                                              | 101 |
| 2.15. Μετοχικό Κεφάλαιο .....                                                                             | 101 |
| 2.16. Διανομή Μερισμάτων .....                                                                            | 101 |
| 2.17. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις .....                                                            | 101 |
| 2.18. Δανειακές Υποχρεώσεις .....                                                                         | 102 |
| 2.19. Δαπάνες Δανεισμού .....                                                                             | 102 |
| 2.20. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις .....                                           | 102 |
| 2.21. Παροχές προς Εργαζομένους .....                                                                     | 103 |
| 2.22. Προβλέψεις .....                                                                                    | 104 |
| 2.23. Αναγνώριση Εσόδων .....                                                                             | 104 |
| 2.24. Χρηματοοικονομικά Έσοδα / Έξοδα .....                                                               | 104 |
| 2.25. Τομείς Δραστηριότητας .....                                                                         | 105 |
| 2.26. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη .....                                                                | 105 |
| 2.27. Συμψηφισμός .....                                                                                   | 105 |
| 2.28. Κέρδη ανά Μετοχή .....                                                                              | 105 |
| 2.29. Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεις και διακοπείσες δραστηριότητες ...   | 106 |
| 2.30. Δεσμευμένες Καταθέσεις .....                                                                        | 107 |
| 2.31. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα .....                                                                | 107 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων .....                                                  | 107 |
| 3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου .....                                                         | 107 |
| 3.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου .....                                                             | 110 |
| 3.3. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων .....        | 111 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων .....    | 112 |
| 4.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές .....                                                 | 112 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας .....                                                                   | 114 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα .....                                                                   | 119 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία .....                                                     | 132 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Απόκτηση θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις και απόκτηση περιουσιακών στοιχείων) .....    | 133 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχές σε θυγατρικές .....                                                                | 136 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες .....                                                             | 141 |

|                                                                                                                                                                                                                                                    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις .....                                                                                                                                                                                                | 143 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις .....                                                                                                                                                                                                 | 144 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Αποθέματα Ακινήτων .....                                                                                                                                                                                                              | 145 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα .....                                                                                                                                                                                                | 146 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα .....                                                                                                                                                                                                  | 146 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Μετοχικό Κεφάλαιο και Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο .....                                                                                                                                                                  | 147 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Αποθεματικά .....                                                                                                                                                                                                                     | 147 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Μη ελέγχουσες συμμετοχές .....                                                                                                                                                                                                        | 147 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Δανειακές Υποχρεώσεις .....                                                                                                                                                                                                           | 149 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία .....                                                                                                                                                                     | 154 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις .....                                                                                                                                                                                              | 155 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους .....                                                                                                                                                                                           | 156 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Μερίσματα ανά Μετοχή .....                                                                                                                                                                                                            | 157 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Κύκλος Εργασιών .....                                                                                                                                                                                                                 | 157 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας .....                                                                                                                                                                                                | 157 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα .....                                                                                                                                                                                | 158 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού .....                                                                                                                                                                                                    | 158 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Λοιπά Έσοδα .....                                                                                                                                                                                                                     | 159 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Λοιπά Έξοδα .....                                                                                                                                                                                                                     | 159 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: Χρηματοοικονομικά Έξοδα .....                                                                                                                                                                                                         | 159 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 31: Φόροι .....                                                                                                                                                                                                                           | 160 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 32: Κέρδη ανά Μετοχή .....                                                                                                                                                                                                                | 160 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 33: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις .....                                                                                                                                                                                          | 161 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 34: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη .....                                                                                                                                                                                                  | 162 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 35: Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....                                                                                                                                                                                     | 167 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΗ 36: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .....                                                                                                                                                                 | 167 |
| Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση “Πράσινου” Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 20.07.2021 μέχρι την 31.12.2022 .....                                                                          | 168 |
| Έκθεση Ευρημάτων από τη Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση “Πράσινου” Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 20.07.2021 μέχρι την 31.12.2022 ..... | 170 |

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

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

- (1) Οι Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022, καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της Εταιρείας καθώς και αυτά των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.
- (2) Η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Αθήνα, 10 Απριλίου 2023

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

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Αθανάσιος Καραγιάννης

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

**Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας  
«Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»  
επί των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2022**

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» με διακριτικό τίτλο «Prodea Investments» (εφεξής «Εταιρεία») αφορά στη χρήση 2022 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 150-154 του Ν. 4548/2018, του Ν. 3556/2007 και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ιδίως την Απόφαση με αριθμό 7/448/11.10.2007 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

**I. Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ**

Εντός του 2022 η Εταιρεία, μαζί με τις θυγατρικές της (εφεξής «Όμιλος»), συνέχισε την αυξημένη επενδυτική δραστηριότητά του σε επενδύσεις οι οποίες εντάσσονται πλήρως στην στρατηγική της Εταιρείας για ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου του με επιλεγμένες επενδύσεις σε ακίνητα με αξιολογα επενδυτικά χαρακτηριστικά (βλ. «ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΧΡΗΣΗΣ 2022», κατωτέρω). Οι νέες αποκτήσεις χρηματοδοτήθηκαν από δανειακά κεφάλαια.

Την 31 Δεκεμβρίου 2022, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο συνολικά από 381 (31 Δεκεμβρίου 2021: 373) ακίνητα (κυρίως καταστήματα και γραφεία) συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 1.435 χιλ. τ.μ. Τριακόσια είκοσι επτά (327) από αυτά τα ακίνητα βρίσκονται στην Ελλάδα, εκ των οποίων τα περισσότερα από αυτά βρίσκονται σε περιοχές υψηλής προβολής και εμπορικότητας. Επίσης, είκοσι τέσσερα (24) ακίνητα βρίσκονται στην Κύπρο, είκοσι έξι (26) ακίνητα στην Ιταλία, δύο (2) ακίνητα στη Βουλγαρία και δύο (2) ακίνητα στη Ρουμανία. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε €2.566.670 (31 Δεκεμβρίου 2021: €2.326.915), συμπεριλαμβανομένης της εύλογης αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της Εταιρείας (31 Δεκεμβρίου 2022: €10.124, 31 Δεκεμβρίου 2021: €9.465) των αποθεμάτων ακινήτων (31 Δεκεμβρίου 2022: €19.010, 31 Δεκεμβρίου 2021: €35.388) και των ακινήτων επένδυσης τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση καθώς πληρούνται όλα τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5 (31 Δεκεμβρίου 2022: €46.252, 31 Δεκεμβρίου 2021: €2.104). Οι εκτιμήσεις της 31 Δεκεμβρίου 2022 πραγματοποιήθηκαν από την εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Cushman & Wakefield), από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός και Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπος της BNP Paribas Real Estate) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Jones Lang LaSalle), την εταιρεία «ΑξίεςΑνώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Πραγματογνωμόνων και Εκτιμητών» (μέλος του δικτύου της CBRE για την Ελλάδα και την Κύπρο), την εταιρεία «Hospitality Consulting Services Α.Ε.» για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και Βουλγαρίας, την εταιρεία «DRP Consult LTD» για τα ακίνητα στη Βουλγαρία, την εταιρεία «Jones Lang LaSalle S.p.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία.

Επίσης, η Εταιρεία συμμετέχει στις κάτωθι εταιρείες οι οποίες περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Συμμετοχές σε κοινοπραξίες» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2022:

- 40% στην εταιρεία ΕΠ Χανίων Α.Ε., ιδιοκτήτρια οικοπέδου στα Χανιά Κρήτης. Η εύλογη αξία του οικοπέδου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε €3.750 (31 Δεκεμβρίου 2021: €3.750).
- 90% στην εταιρεία ΡΙΝΑΣΙΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (εφεξής «RINASCITA Α.Ε.») η οποία έχει μισθώσει μακροχρόνια πολυώροφο κτήριο στην Αθήνα. Η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε €35.000 (31 Δεκεμβρίου 2021: €28.600).
- 30% στην εταιρεία PIRAEUS TOWER Α.Ε. Η PIRAEUS TOWER Α.Ε. και ο Δήμος Πειραιά έχουν υπογράψει σύμβαση παραχώρησης για την αξιοποίηση, εκμετάλλευση και διαχείριση του Πύργου Πειραιά. Η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε €57.879 (31 Δεκεμβρίου 2021: €27.698).
- κατά 25% στην εταιρεία MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited (εφεξής «MHV») ιδιοκτήτριας των ξενοδοχείων The Landmark Nicosia, Parklane, a Luxury Collection Resort & Spa Limassol στην Κύπρο και Nikki Beach και Porto Paros στην Ελλάδα. Επίσης, η εταιρεία MHV κατέχει το 50% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Aphrodite Hills Resort. Η εύλογη αξία των ακινήτων (ακίνητα επένδυσης, ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και αποθέματα ακινήτων) της MHV την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε €551.928 (31 Δεκεμβρίου 2021: €374.085).

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

- 35% στην εταιρεία OURANIA Επενδυτική Μ.Α.Ε., ιδιοκτήτρια οικοπέδων στη Θεσσαλονίκη στα οποία θα ανεγερθεί βιοκλιματικό συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 25,2 χιλ. τ.μ. Η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε €22.099 (31 Δεκεμβρίου 2021: €9.622).
- 75% στην εταιρεία Five Lakes, ιδιοκτήτρια του ξενοδοχείου Bellevue Cortina d'Ampezzo στην Ιταλία. Η εύλογη αξία του ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε €47.810.
- 49% στην εταιρεία V TOURISM Α.Ε., ιδιοκτήτριας ενός ξενοδοχείου στη Μήλο. Η εύλογη αξία του ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε €21.400.

Την 31 Δεκεμβρίου 2022 η εύλογη αξία των ακινήτων υπό διαχείριση (Assets Under Management - AUM) της Εταιρείας ανέρχεται σε €2.809.094 (31 Δεκεμβρίου 2021: €2.455.381). Σημειώνεται ότι η εύλογη αξία των ακινήτων των συμμετοχών σε κοινοπραξίες έχει υπολογιστεί με βάση το ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας στην κάθε εταιρεία.

Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένης μιας πιθανής πώλησης αν οι συνθήκες της αγοράς είναι οι κατάλληλες. Εντός του 2022 ο Όμιλος ολοκλήρωσε την πώληση εννέα ακινήτων της στην Ελλάδα και στην Ιταλία. Επιπλέον η κοινοπραξία MHV ολοκλήρωσε την πώληση μέρους της συμμετοχής της στην εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited (βλ. «ΛΟΙΠΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ» κατωτέρω).

## II. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ 2022

### 1. ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

- Την 7 Ιουνίου 2022 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €71.283 (ήτοι 0,279 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2021. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €28.104 (ήτοι 0,11 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 7 Δεκεμβρίου 2021 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανέρχεται σε €43.179 (ήτοι €0,169 ανά μετοχή – ποσό σε €).
- Την 1 Δεκεμβρίου 2022 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή συνολικού ποσού €28.104 (ήτοι €0,11 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως προσωρινό μέρισμα στους μετόχους για τη χρήση 2022.
- Την 28 Δεκεμβρίου 2022 καταχωρίσθηκε στο ΓΕΜΗ η υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 2863115/28.12.2022 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων με την οποία εγκρίθηκε η συγχώνευση με απορρόφηση («Συγχώνευση»), από τη μητρική εταιρεία «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» («Απορροφώσα»), των 100% θυγατρικών της εταιρειών «ΗΛΔΗΜ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία», «NEW METAL EXPERT Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία», «ΗΡΙΝΝΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και «ILIDA OFFICE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Υπηρεσιών και Αξιοποίησης Ακινήτων» (από κοινού οι «Απορροφώμενες»). Η Συγχώνευση πραγματοποιήθηκε με συνδυαστική εφαρμογή των άρθρων 6-21 και 30-38 του Ν. 4601/2019, και των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/1993, έκαστος όπως ισχύει και σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην υπ' αριθμόν 7.175/21.12.2022 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Σπηλιοπούλου Πουланτζά. Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 18 παρ. 2 του Ν. 4601/2019, από τη συντέλεση της ως άνω Συγχώνευσης, η Απορροφώσα υποκαταστάθηκε αυτοδικαίως, ως καθολική διάδοχος των Απορροφώμενων εταιρειών, στο σύνολο των εννόμων σχέσεων τους και σε όλα τα δικαιώματα και υποχρεώσεις τους, συμπεριλαμβανομένων και αυτών επί όλων των ακινήτων των τελευταίων. Η Εταιρεία έχει προβεί στις απαιτούμενες ενέργειες για την καταχώρηση του ως άνω συμβολαίου συγχώνευσης στα αρμόδια κτηματολογικά γραφεία. Το ακίνητο της εταιρείας «NEW METAL EXPERT Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» θα αποτελέσει αντικείμενο πρόσθετης συμβολαιογραφικής πράξης (εμπράγματος μεταβίβασης), μόλις ολοκληρωθούν οι απαιτούμενες νομικές και τεχνικές διατυπώσεις.

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

## 2. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

Ο Όμιλος προχώρησε εντός του 2022 στις κάτωθι επενδύσεις, οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου:

- Την 13 Ιανουαρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση πέντε όμορων οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 10,4 χιλ. τ.μ. επί της Λεωφόρου Κηφισίας 77 στο Μαρούσι, Αττική. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €13.767 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €343) και η εύλογη αξία τους, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές κατά την ημερομηνία της απόκτησης, ανερχόταν σε €15.007. Ο σκοπός της απόκτησης είναι η ανάπτυξη, μετά την κατεδάφιση του υφιστάμενου κτηρίου, και η εκμετάλλευση σύγχρονου συγκροτήματος γραφείων με κατ' ελάχιστον περιβαλλοντική πιστοποίηση LEED Gold, το οποίο θα αποτελείται από δύο αυτόνομα και λειτουργικά ανεξάρτητα κτήρια συνολικής επιφάνειας άνω των 17 χιλ. τ.μ.
- Την 18 Απριλίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 80% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών ανήλθε σε €528. Η ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. την 31 Μαΐου 2022 προέβη στην απόκτηση 17 αγροτεμαχίων στον Ασπρόπυργο Αττικής συνολικής επιφάνειας 111 χιλ. τ.μ. επί των οποίων σχεδιάζει την ανέγερση σύγχρονου Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής συνολικής επιφάνειας 39,8 χιλ. τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση των ακινήτων ανήλθε σε €5.856 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €68) και η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €7.784 (Σημείωση 8). Επιπλέον, η Εταιρεία την 23 Μαΐου 2022 υπέγραψε σύμβαση πώλησης και μεταβίβασης για την απόκτηση του υπολειπόμενου μετοχικού κεφαλαίου της ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. υπό την αναβλητική αίρεση της επιτυχούς ανάπτυξης του Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής. Το τίμημα για την αγορά των μετοχών θα προσδιοριστεί σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της ως άνω σύμβασης με βάση την καθαρή θέση (NAV) της εταιρείας κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής. Τέλος, την 23 Ιουνίου 2022 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά ποσό €6.240 με την έκδοση 1.040.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 (ποσό σε ευρώ) και τιμή διάθεσης €6 (ποσό σε ευρώ) εκάστη. Στην παραπάνω αύξηση ο μέτοχος μειοψηφίας της εταιρείας, άσκησε μερικώς το δικαίωμα προτίμησης του με αποτέλεσμα την 31 Δεκεμβρίου 2022 το ποσοστό της Εταιρείας στην ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. να ανέρχεται σε 97,57% (Σημείωση 9).
- Την 6 Ιουνίου 2022 κατακυρώθηκε στην Εταιρεία, μέσω ελεύθερης πώλησης στο πλαίσιο διαδικασίας αναγκαστικής εκτέλεσης ένα πλήρως μισθωμένο κτήριο γραφείων στο Μαρούσι Αττικής, επί των οδών Χειμάρρας 8B και Γραβιάς, συνολικής επιφάνειας 14,1 χιλ. τ.μ. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €35.000 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €231) και η εύλογη αξία του, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €34.113.
- Την 22 Ιουνίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου και των εταιρικών μεριδίων πέντε εταιρειών στην Ελλάδα, οι οποίες είναι ιδιοκτήτριες εννέα οικιστικών οικοπέδων και ενός υφιστάμενου κτηρίου κατοικιών, το οποίο είναι πλήρως μισθωμένο, με σκοπό την ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων προς πώληση και ενοικίαση. Το τίμημα για την απόκτηση των εταιρειών ανήλθε σε €16.291 λαμβάνοντας υπ' όψιν το τίμημα για τα ακίνητα (ακίνητα επένδυσης και αποθέματα ακινήτων) τα οποία ανήλθε σε €17.250 ενώ η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €18.177. Οι εταιρείες WISE LOUISA M.A.E., ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 M.IKE και WISE ATHANASSIA M.IKE είναι ιδιοκτήτριες 4 οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 7,2 χιλ. τ.μ. στα οποία θα αναπτυχθούν οικιστικά ακίνητα προς πώληση (αποθέματα ακινήτων). Οι εταιρείες BTR HELLAS M.IKE και BTR HELLAS II M.IKE είναι ιδιοκτήτριες 5 οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 1,7 χιλ. τ.μ. στα οποία θα αναπτυχθούν οικιστικά ακίνητα προς ενοικίαση (ακίνητα επένδυσης) και ενός πλήρως μισθωμένου κτηρίου κατοικιών συνολικής επιφάνειας 1,2 χιλ. τ.μ. το οποίο διαθέτει συνολικά 24 διαμερίσματα (Σημείωση 8 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).
- Την 26 Ιουνίου 2022, συστάθηκε στην Ιταλία η εταιρεία Fondo Five Lakes – Real Estate reserved closed-end Fund (Italian Real Estate Reserved AIF) (εφεξής «Five Lakes»). Η Εταιρεία κατέχει το 75% των μεριδίων της Five Lakes και αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία (Σημείωση 10 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων). Την 28 Ιουλίου 2022, η εταιρεία Five Lakes ολοκλήρωσε την απόκτηση του ξενοδοχείου Bellevue Cortina d'Ampezzo στην Ιταλία έναντι συνολικού τιμήματος περίπου €48.990. Το εξάωρο αυτό κτήριο προς το παρόν λειτουργεί εν μέρει ως ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις και εν μέρει ως ιδιωτικές κατοικίες, και βρίσκεται στο κέντρο του χιονοδρομικού

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

θέρετρου Cortina d'Ampezzo. Το ακίνητο θα ανακαινιστεί ριζικά με σκοπό να δημιουργηθεί ένα πολυτελές ξενοδοχείο πέντε αστέρων, χωρητικότητας έως και 100 δωμάτια.

- Την 4 Νοεμβρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση δύο πλήρως μισθωμένων ακινήτων γραφείων στο κέντρο της Αθήνας επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Αμαλίας 12 και 14, συνολικής επιφάνειας περίπου 9 χιλ. τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση των ακινήτων ανήλθε σε €49.000 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €333) ενώ η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €47.871.
- Την 14 Νοεμβρίου 2022 συστάθηκε η εταιρεία Σύγχρονο Κατοικείν Μονοπρόσωπη Α.Ε. στην Ελλάδα. Η Εταιρεία κατέχει το 100% των μετοχών της ποσού €500. Σκοπός της εταιρείας είναι η απόκτηση οικοπέδων για ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων προς πώληση.
- Την 20 Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός πλήρως μισθωμένου ακινήτου γραφείων επί της Λεωφόρου Αμαρουσίου - Χαλανδρίου 18-20 στο Μαρούσι Αττικής, συνολικής επιφάνειας περίπου 20 χιλ. τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €31.500 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €263) ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €32.591.
- Την 23 Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία απέκτησε το 49% της εταιρείας V TOURISM Α.Ε. Το τίμημα για την απόκτηση της εταιρείας ανήλθε σε €1.887. Την ίδια ημέρα η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της αποφάσισε την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €6.850 με την έκδοση 10.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €50 εκάστη (ποσό σε €) και σε τιμή διάθεσης €685 εκάστη (ποσό σε €). Η Εταιρεία, κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της V TOURISM κατέβαλε ποσό €3.356. Την 29 Δεκεμβρίου 2022 η V TOURISM ολοκλήρωσε την απόκτηση τριών οικοπέδων συνολικής επιφάνειας περίπου 29,4 χιλ. τ.μ., επί των οποίων έχει κατασκευαστεί το ξενοδοχείο White Coast στη Μήλο. Το τίμημα για την απόκτηση των οικοπέδων ανήλθε σε €14.846 ενώ η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €21.400.
- Την 30 Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία απέκτησε το υπολειπόμενο 65% των μετοχών της εταιρείας IQ HUB Μ.Α.Ε. (εφεξής «IQ HUB») η οποία είναι ιδιοκτήτρια ενός πλήρως μισθωμένου ακινήτου γραφείων στο Μαρούσι Αττικής. Με την ολοκλήρωση της απόκτησης η Εταιρεία κατέχει το 100% των μετοχών της IQ HUB. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της IQ HUB υπολογίστηκε βάσει της καθαρής θέσης της εταιρείας την ημερομηνία της απόκτησης και ανήλθε σε €9.989 (Σημείωση 8 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων), λαμβάνοντας υπόψη το τίμημα για το επενδυτικό ακίνητο το οποίο ανήλθε σε €42.241. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανήλθε σε €44.868.

### 3. ΛΟΙΠΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

- Την 21 Φεβρουαρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου και Γρ. Νικολαΐδη στην Φλώρινα. Το τίμημα για την πώληση ανήλθε σε €420 και η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €304. Το κέρδος ποσού €116 καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.
- Την 29 Ιουλίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Αντώνη Τρίτση 115 στην Κεφαλονιά. Το τίμημα για την πώληση ανήλθε σε €500 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €444. Το κέρδος ποσού €56 καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

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

- Την 16 Σεπτεμβρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού 25ης Μαρτίου 125 και Αντ. Δανιόλου, περιοχή «Χαριλάου» στη Θεσσαλονίκη. Το τίμημα για την πώληση ανήλθε σε €345 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €313. Το κέρδος ποσού €32 καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022.
- Την 31 Οκτωβρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Ολύμπου 12 και Γλάδστωνος 19 στη Θεσσαλονίκη. Το τίμημα για την πώληση ανήλθε σε €2.200 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €1.392. Το κέρδος ποσού €808 καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021. Από το συνολικό τίμημα η Εταιρεία εισέπραξε ποσό €220 έως την 31 Δεκεμβρίου 2021 ενώ ποσό €1.980 καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 (Σημείωση 12 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).
- Την 24 Νοεμβρίου 2022 ολοκληρώθηκε η πώληση του 50% της συμμετοχής της εταιρείας MHV στην Aphrodite Hills Resort Limited. Το συνολικό τίμημα για τη μεταβίβαση του 50% της συμμετοχής και τη μεταβίβαση της αναλογίας του δανείου μετόχου (50%) ανήλθε σε €27.865 εκ των οποίων ποσό €17.365 έχει εισπραχθεί την 31 Δεκεμβρίου 2022 ενώ ποσό €10.500 θα εισπραχθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στην σύμβαση αγοραπωλησίας.
- Την 28 Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Ομήρου 30 στην Αθήνα. Το τίμημα για την πώληση ανήλθε σε €12.500 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €13.155. Η ζημιά ποσού €655 καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022. Από το συνολικό τίμημα η Εταιρεία εισέπραξε ποσό €2.500 έως την 31 Δεκεμβρίου 2021 ενώ ποσό €10.00 καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 (Σημείωση 12 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).
- Την 29 Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση δύο ακινήτων της επί των οδών Πλατεία Φιλικής Εταιρείας 19-20 και Βουκουρεστίου 21 και Βαλαωρίτου στην Αθήνα. Το τίμημα για την πώληση ανήλθε σε €4.730 ενώ η λογιστική τους αξία ανερχόταν σε €3.666. Το κέρδος ποσού €1.064 καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022. Το συνολικό τίμημα της πώλησης καταχωρήθηκε στις εμπορικές απαιτήσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 (Σημείωση 12 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).
- Εντός του 2022 ολοκληρώθηκε η πώληση ενός ακινήτου του Picasso Fund 49 θέσεων στάθμευσης. Το συνολικό τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €689 και η λογιστική τους αξία ανερχόταν σε €743. Η ζημιά ποσού €54 καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.
- Την 24 Οκτωβρίου 2022 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την πώληση 49 ακινήτων της Εταιρείας στην Ελλάδα και για την πώληση της εταιρείας Μιλόρα Α.Ε. Τα ακίνητα και η Εταιρεία είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση και η πώληση τους είναι πολύ πιθανή, επομένως την 31 Δεκεμβρίου 2022 ταξινομήθηκαν ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία. Η εύλογη αξία των 49 ακινήτων της Εταιρείας και του ακινήτου της Μιλόρα Α.Ε. την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε €46.252. Το κόστος της συμμετοχής της Εταιρείας στη Μιλόρα Α.Ε. την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε €1.558.

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

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

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

Οι στρατιωτικές ενέργειες της Ρωσίας που ξεκίνησαν στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο 2022 επηρέασαν άμεσα την παγκόσμια αγορά η οποία εξακολουθεί να παραμένει ευμετάβλητη. Επίσης, προκάλεσαν σοβαρές συνέπειες στην αγορά ενέργειας και προβληματισμό σχετικά με τις αυξημένες τιμές προϊόντων ιδιαίτερα στην Ευρώπη. Οι σημαντικές οικονομικές κυρώσεις που επιβλήθηκαν στη Ρωσία συνεχίζουν να δημιουργούν νευρικότητα για μια δυνητική εμπλοκή και άλλων χωρών. Παρά το γεγονός ότι είναι αυξημένο το ρίσκο να επηρεαστούν οι αγορές πολύ γρήγορα σε σχέση με το σύννητες, η αγορά ακινήτων την ημερομηνία της εκτίμησης φαίνεται να λειτουργεί γενικά, καταγράφοντας επαρκείς συναλλαγές πάνω στις οποίες να μπορεί να βασιστούν οι εκτιμήσεις. Στο πλαίσιο αυτό οι εκτιμητές τονίζουν τη σημασία της ημερομηνίας της εκτίμησης.

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

Ως προς την αύξηση του Euribor, ο Όμιλος έχει ήδη συνάψει σύμβαση αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου για ποσό €575.000. Το ποσοστό των δανειακών κεφαλαίων του Ομίλου με όρους σταθερού επιτοκίου ή για τα οποία έχουν ήδη συναφθεί συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου ανέρχεται σε 64,3%.

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

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

Τέλος η Εταιρεία θα εντατικοποιήσει τις ενέργειές της για την υλοποίηση σε επιλέξιμα ακίνητά της «πράσινων» ενεργειακών επενδύσεων (π.χ. εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων στις οροφές αποθηκευτικών χώρων) έτσι ώστε να μειωθεί το ενεργειακό κόστος των μισθωτών της μέσω του περιορισμού της εξάρτησής τους από παραδοσιακές πηγές ενέργειας.

### IV. Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

**Κύκλος εργασιών:** Ο κύκλος εργασιών για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανήλθε σε €186.923 έναντι €134.204 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, παρουσιάζοντας αύξηση €39,3%. Στον κύκλο εργασιών για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 περιλαμβάνεται έσοδο από την πώληση του κτηρίου γραφείων της εταιρείας Panterra A.E. ποσού €36.363. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του εσόδου από την πώληση του κτηρίου γραφείων, ο κύκλος εργασιών για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε €150.560 παρουσιάζοντας αύξηση 12,2% σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στα μισθώματα από τις νέες επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν από τον Όμιλο κατά τη διάρκεια της προηγούμενης και της τρέχουσας χρήσης καθώς και από την αναπροσαρμογή των μισθωμάτων.

**Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία:** Κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου εμφάνισε αύξηση κατά €59.669 (έναντι αύξησης €96.723 την προηγούμενη χρήση).

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

**Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι-τέλη ακίνητης περιουσίας:** Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβανομένων των φόρων-τελών ακίνητης περιουσίας ανήλθαν σε €28.119 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 έναντι ποσού €25.012 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση €3.107 ή 12,4%. Η αύξηση προήλθε κυρίως από την αύξηση των κοινοχρήστων και λοιπών παροχών (31 Δεκεμβρίου 2022: €6.180, 31 Δεκεμβρίου 2021: €2.376), το μεγαλύτερο μέρος των οποίων επανατιμολογούνται στους μισθωτές των ακινήτων και το σχετικό ποσό περιλαμβάνεται στο κονδύλι λοιπά έσοδα, και από την αύξηση των φόρων ακινήτων εξωτερικού (31 Δεκεμβρίου 2022: €3.255, 31 Δεκεμβρίου 2021: €2.835) λόγω κυρίως των νέων επενδύσεων που πραγματοποίησε ο Όμιλος εντός της χρήσης 2021. Επίσης ο ΕΝΦΙΑ αυξήθηκε κατά €974 (31 Δεκεμβρίου 2022: €7.852, 31 Δεκεμβρίου 2021: €6.878) και οφείλεται κυρίως στη μεταβολή των αντικειμενικών αξιών την 1 Ιανουαρίου 2022 και στα ακίνητα που αποκτήθηκαν εντός της χρήσης 2021 δεδομένου ότι ο φόρος αυτός υπολογίζεται για τα ακίνητα που κατέχει κάθε νομικό πρόσωπο την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους. Η εν λόγω αύξηση αντισταθμίστηκε από τη μείωση των εξόδων για συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με την ανάπτυξη και τη λειτουργία του χαρτοφυλακίου ακινήτων κατά €2.927 (31 Δεκεμβρίου 2022: €3.821, 31 Δεκεμβρίου 2021: €6.748) καθώς τα έξοδα ήταν αυξημένα το 2021 λόγω της αυξημένης επενδυτικής δραστηριότητας του Ομίλου.

**Λοιπά έξοδα:** Τα λοιπά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανήλθαν σε €9.244 έναντι €10.056 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας μείωση €812 ή 8,1%. Η μείωση οφείλεται κατά κύριο λόγο στη μείωση των αμοιβών τρίτων κατά €909 (31 Δεκεμβρίου 2022: €5.670, 31 Δεκεμβρίου 2021: €6.579).

**Λειτουργικά κέρδη:** Τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 ο Όμιλος εμφάνισε λειτουργικά κέρδη ύψους €162.483 έναντι κερδών ύψους €187.017 την 31 Δεκεμβρίου 2021. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους/(ζημίας) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (31 Δεκεμβρίου 2022: καθαρό κέρδος €59.669, 31 Δεκεμβρίου 2021: καθαρό κέρδος €96.723), του καθαρού κέρδους από πώληση επενδυτικών ακινήτων (31 Δεκεμβρίου 2022: €1.367, 31 Δεκεμβρίου 2021: €197), του κέρδους/(ζημιά) από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική (31 Δεκεμβρίου 2022: ζημιά €1.164, 31 Δεκεμβρίου 2021: κέρδος €321) της απομείωσης μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (31 Δεκεμβρίου 2022: €4.095, 31 Δεκεμβρίου 2021: €2.640) και των μη επαναλαμβανόμενων (εσόδων)/εξόδων όπως αναλύονται κατωτέρω στη σημείωση 2 στον πίνακα Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA) (31 Δεκεμβρίου 2022: έσοδα €1.577, 31 Δεκεμβρίου 2021: έξοδα €5.534), τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανήλθαν σε €105.129 έναντι €97.950 της προηγούμενης χρήσης (αύξηση 7,3%). Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από μισθώματα η οποία αντισταθμίστηκε εν μέρει από την αύξηση του κονδυλίου «άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι-τέλη ακίνητης περιουσίας», όπως αναλύονται ανωτέρω.

**Χρηματοοικονομικά έξοδα:** Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2022 ανήλθαν σε €43.283 έναντι ποσού €38.658 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση €4.625 ή 12%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στα νέα δάνεια που σύναψε ο Όμιλος εντός των χρήσεων 2022 και 2021, στα δάνεια των εταιρειών που απέκτησε ο Όμιλος εντός της χρήσης 2022 και 2021 και στην αύξηση του Euribor.

**Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες:** Τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 ο Όμιλος εμφάνισε κέρδη χρήσης ύψους €123.771 έναντι κερδών χρήσης ύψους €175.081 την 31 Δεκεμβρίου 2021. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους/(ζημίας) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (31 Δεκεμβρίου 2022: καθαρό κέρδος €59.669, 31 Δεκεμβρίου 2021: καθαρό κέρδος €96.723), του καθαρού κέρδους από πώληση επενδυτικών ακινήτων (31 Δεκεμβρίου 2022: €1.367, 31 Δεκεμβρίου 2021: €197), της καθαρής μεταβολής χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (31 Δεκεμβρίου 2022: €3.975, 31 Δεκεμβρίου 2021: Μηδέν), του κέρδους/(ζημιά) από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική (31 Δεκεμβρίου 2022: ζημιά €1.164, 31 Δεκεμβρίου 2021: κέρδος €321) τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συμμετοχές σε κοινοπραξίες (31 Δεκεμβρίου 2022: €771, 31 Δεκεμβρίου 2021: €18.499), της απομείωσης μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (31 Δεκεμβρίου 2022: €4.095, 31 Δεκεμβρίου 2021: €2.640) και των μη επαναλαμβανόμενων (εσόδων)/εξόδων όπως αναλύονται κατωτέρω στη σημείωση 1 στον πίνακα Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO) (31 Δεκεμβρίου 2022: έσοδα €1.570, 31 Δεκεμβρίου 2021: έξοδα €864), τα κέρδη του Ομίλου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανήλθαν σε €61.678 έναντι €62.845 της προηγούμενης χρήσης (μείωση 1,9%). Η μείωση οφείλεται κυρίως στην αύξηση των κονδυλίων «άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα, φόροι-τέλη ακίνητης περιουσίας» και «χρηματοοικονομικά έξοδα» η οποία αντισταθμίστηκε εν μέρει από την αύξηση του κύκλου εργασιών, όπως αναλύονται ανωτέρω.

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

## ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΟΜΙΛΟΥ

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

|                                               | 31.12.2022       | 31.12.2021     |
|-----------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας</b>   |                  |                |
| Κυκλοφορούν Ενεργητικό (α)                    | 314.665          | 441.326        |
| Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (β)                | 201.120          | 260.148        |
| <b>Δείκτης (α/β)</b>                          | <b>1,56x</b>     | <b>1,70x</b>   |
| <b>Δείκτης Μόχλευσης<sup>1</sup></b>          |                  |                |
| Δανειακές Υποχρεώσεις (α)                     | 1.350.000        | 1.253.130      |
| Σύνολο Ενεργητικού (β)                        | 3.013.405        | 2.856.468      |
| <b>Δείκτης (α/β)</b>                          | <b>44,8%</b>     | <b>43,9%</b>   |
| <b>LTV<sup>3</sup></b>                        |                  |                |
| Ανεξόφλητο Κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων (α) | 1.360.535        | 1.263.941      |
| Επενδύσεις <sup>2</sup> (β)                   | 2.566.670        | 2.326.915      |
| <b>Δείκτης (α/β)</b>                          | <b>53,0%</b>     | <b>54,3%</b>   |
| <b>Net LTV<sup>4</sup></b>                    |                  |                |
| Ανεξόφλητο Κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων     | 1.360.535        | 1.263.941      |
| Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα       | (183.104)        | (304.632)      |
| Μείον: Δεσμευμένες Καταθέσεις                 | (6.494)          | (1.973)        |
| <b>Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις (α)</b>      | <b>1.170.937</b> | <b>957.336</b> |
| Επενδύσεις <sup>2</sup> (β)                   | 2.566.670        | 2.326.915      |
| <b>Δείκτης (α/β)</b>                          | <b>45,6%</b>     | <b>41,1%</b>   |

<sup>1</sup> Ο Δείκτης Μόχλευσης ορίζεται ως οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης διά του συνόλου του ενεργητικού, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

<sup>2</sup> Οι επενδύσεις περιλαμβάνουν την εύλογη αξία του του χαρτοφυλακίου ακινήτων όπως έχει προσδιοριστεί από τους ανεξάρτητους εκτιμητές:

|                                                            | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Επενδύσεις σε Ακίνητα                                      | 2.491.284        | 2.279.958        |
| Επενδύσεις σε Ακίνητα – στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση | 46.252           | 2.104            |
| Αποθέματα Ακινήτων                                         | 19.010           | 35.388           |
| Ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο                               | 10.124           | 9.465            |
| <b>Σύνολο</b>                                              | <b>2.566.670</b> | <b>2.326.915</b> |

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

<sup>4</sup> Ο δείκτης Net LTV ορίζεται ως το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δεσμευμένες καταθέσεις διαιρούμενο με τις επενδύσεις.

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων λαμβανομένης υπ' όψιν, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, της διαφοράς μεταξύ της εύλογης αξίας και της αναπόσβεστης λογιστικής αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, των αποθεμάτων ακινήτων και λοιπών μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού (31.12.2022: €9.500, 31.12.2021: €251).

| Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)          | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Εσωτερική Λογιστική Αξία                | 1.475.235  | 1.396.331  |
| Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.) | 255.495    | 255.495    |
| Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)   | 5,77       | 5,47       |

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

|                                                                                                     | Από 01.01. έως |                | Μεταβολή    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
|                                                                                                     | 31.12.2022     | 31.12.2021     | %           |
| Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες                                                       | 123.771        | 175.081        |             |
| Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων                                 | 549            | 556            |             |
| Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα                                                               | 42.754         | 37.776         |             |
| Πλέον: Φόροι                                                                                        | 861            | 3.222          |             |
| <b>Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>                                               | <b>167.935</b> | <b>216.635</b> |             |
| Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία                     | (59.669)       | (96.723)       |             |
| Μείον: Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων | (3.975)        | -              |             |
| Μείον: Καθαρό κέρδος από την πώληση επενδυτικών ακινήτων                                            | (1.367)        | (197)          |             |
| Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων                      | 4.095          | 2.640          |             |
| Πλέον / (Μείον): Ζημιά/(Κέρδος) από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική                                   | 1.164          | (321)          |             |
| Πλέον / (Μείον): Σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές σε κοινοπραξίες <sup>1</sup>                   | 1.943          | (17.046)       |             |
| Μείον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έσοδα <sup>2</sup>                                                | (1.577)        | (3.312)        |             |
| <b>Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)</b>                        | <b>108.549</b> | <b>101.676</b> | <b>6,8%</b> |

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

<sup>2</sup> Τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έσοδα περιλαμβάνουν:

|                                                                         | Από 01.01. έως |                |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                         | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
| Αρνητική Υπεραξία από απόκτηση θυγατρικής                               | -              | (8.846)        |
| Μη επαναλαμβανόμενα λοιπά έσοδα                                         | (2.775)        | -              |
| Μη επαναλαμβανόμενα έσοδα αναφορικά με αμοιβές δικηγόρων                | 38             | 743            |
| Μη επαναλαμβανόμενα έσοδα αναφορικά με αμοιβές συμβουλευτικών υπηρεσιών | 265            | 3.032          |
| Μη επαναλαμβανόμενα έσοδα αναφορικά με αμοιβές τεχνικών υπηρεσιών       | 24             | 220            |
| Μη επαναλαμβανόμενα έσοδα σχετιζόμενα με συγχωνεύσεις                   | 865            | -              |
| Έσοδα αναφορικά με ίδρυση εταιρείας                                     | -              | 1.538          |
| Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα έσοδα                                         | 6              | 1              |
| <b>Σύνολο</b>                                                           | <b>(1.577)</b> | <b>(3.312)</b> |

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

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

| Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες<br>(Funds from Operations – FFO)                                        | Από 01.01. έως<br>31.12.2022 | 31.12.2021    | Μεταβολή<br>% |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------|---------------|
| Κέρδη χρήσης που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας από συνεχιζόμενες δραστηριότητες                            | 128.646                      | 170.923       |               |
| Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων                                              | 549                          | 556           |               |
| Πλέον / (Μείον): Αναβαλλόμενοι φόροι                                                                             | (3.177)                      | 718           |               |
| Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων                                      | 1.532                        | 62            |               |
| Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων                                   | 4.095                        | 2.640         |               |
| Μείον: Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων              | (3.975)                      | -             |               |
| Μείον: Καθαρό κέρδος από την πώληση επενδυτικών ακινήτων                                                         | (1.367)                      | (197)         |               |
| Πλέον / (Μείον): Ζημιά/(Κέρδος) από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική                                                | 1.164                        | (321)         |               |
| Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά / (κέρδος) από τροποποίηση συμβατικών όρων δανείων                                 | (649)                        | 1.736         |               |
| Πλέον / (Μείον): Χρηματοοικονομικό έξοδο / (έσοδο) λόγω επιμέτρησης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης σε εύλογη αξία | -                            | (105)         |               |
| Πλέον / (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα / (έσοδα) <sup>1</sup>                                         | (1.570)                      | 864           |               |
| Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά/ (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία               | (59.669)                     | (96.723)      |               |
| Μείον: Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συμμετοχές σε κοινοπραξίες                                                 | (771)                        | (18.499)      |               |
| Πλέον / (Μείον): Κέρδος / (Ζημιά) που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές  | (7.975)                      | (615)         |               |
| <b>FFO</b>                                                                                                       | <b>56.833</b>                | <b>61.039</b> | <b>(6,9)%</b> |

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

|                                                                         | Από 01.01. έως<br>31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------|
| Αρνητική Υπεραξία από απόκτηση θυγατρικής                               | -                            | (8.846)    |
| Μη επαναλαμβανόμενα λοιπά έσοδα                                         | (2.775)                      | -          |
| Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές δικηγόρων                | 38                           | 743        |
| Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές συμβουλευτικών υπηρεσιών | 265                          | 3.032      |
| Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές τεχνικών υπηρεσιών       | 24                           | 220        |
| Έξοδα αναφορικά με ίδρυση εταιρείας                                     | -                            | 1.538      |
| Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα)/έξοδα                                 | 6                            | 1          |
| Έξοδα λόγω πρόωρης αποπληρωμής δανειακών υποχρεώσεων                    | 7                            | 4.176      |
| Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα σχετιζόμενα με συγχωνεύσεις                   | 865                          | -          |
| <b>Σύνολο</b>                                                           | <b>(1.570)</b>               | <b>864</b> |

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

## V. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Την 22 Φεβρουαρίου 2023 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας ΘΕΤΙΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής «ΘΕΤΙΣ»), η οποία είναι ιδιοκτήτρια συγκροτήματος τεσσάρων ακινήτων τα οποία χρησιμοποιούνται ως Κέντρα Αποθήκευσης και Διανομής. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της ΘΕΤΙΣ υπολογίστηκε βάσει της καθαρής θέσης της εταιρείας την ημερομηνία της απόκτησης και ανήλθε σε €26.199 εκ των οποίων ποσό €16.585 είχε δοθεί ως προκαταβολή.

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

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

## VI. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

### Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

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

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

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

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

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

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

### Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Την 31 Δεκεμβρίου 2021 ο Όμιλος έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις δεσμευμένες καταθέσεις και τις εμπορικές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Σημειώνεται ότι η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται κυρίως από την ΕΤΕ (2022: 37,4%, 2021: 40,7% των συνολικών εσόδων από μισθώματα). Επίσης, ο Όμιλος για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου λαμβάνει από μισθωτές, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων, εξασφαλίσεις, όπως ενδεικτικά εγγυήσεις.

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

Η επίδραση του ΔΠΧΑ 9 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2022 και την 31 Δεκεμβρίου 2021 δεν ήταν ουσιώδης και παρέχεται στη Σημείωση 12 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

### Πληθωριστικός κίνδυνος

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

### Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

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

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

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των έξι μηνών και επιπλέον Ο Όμιλος έχει προχωρήσει στη σύναψη συμβάσεων αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate caps) για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσης στο κυμαινόμενο επιτόκιο. Εάν το επιτόκιο αναφοράς μεταβληθεί κατά +/-1% τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα του Ομίλου θα ήταν, κατ' εκτίμηση, μειωμένα κατά €6.488 και αυξημένα κατά €2.730 αντίστοιχα λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση των συμβάσεων αντιστάθμισης.

#### Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021:

#### Όμιλος:

|                                    | Κάτω από<br>1 μήνα | 1 - 3<br>μήνες | 3 - 12<br>μήνες | 12 μήνες -<br>2 έτη | 2 - 5 έτη      | Πάνω από<br>5 έτη | Σύνολο           |
|------------------------------------|--------------------|----------------|-----------------|---------------------|----------------|-------------------|------------------|
| <b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>          |                    |                |                 |                     |                |                   |                  |
| <b>Υποχρεώσεις</b>                 |                    |                |                 |                     |                |                   |                  |
| Δανειακές υποχρεώσεις              | 3.995              | 13.084         | 169.517         | 432.762             | 500.703        | 446.318           | <b>1.566.379</b> |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις  | -                  | -              | -               | 767                 | 836            | 5.586             | <b>7.189</b>     |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 1.330              | 26.758         | 28.308          | -                   | -              | -                 | <b>56.396</b>    |
| <b>Σύνολο</b>                      | <b>5.325</b>       | <b>39.842</b>  | <b>197.825</b>  | <b>433.529</b>      | <b>501.539</b> | <b>451.904</b>    | <b>1.629.964</b> |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>          |                    |                |                 |                     |                |                   |                  |
| <b>Υποχρεώσεις</b>                 |                    |                |                 |                     |                |                   |                  |
| Δανειακές υποχρεώσεις              | 1.399              | 45.758         | 186.720         | 148.964             | 379.771        | 638.142           | <b>1.400.754</b> |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις  | -                  | -              | -               | 716                 | 732            | 5.135             | <b>6.583</b>     |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 990                | 23.993         | 17.406          | -                   | -              | -                 | <b>42.389</b>    |
| <b>Σύνολο</b>                      | <b>2.389</b>       | <b>69.751</b>  | <b>204.126</b>  | <b>149.680</b>      | <b>380.503</b> | <b>643.277</b>    | <b>1.449.726</b> |

#### Εταιρεία:

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

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

| 31 Δεκεμβρίου 2021                 | Κάτω από<br>1 μήνα | 1 - 3<br>μήνες | 3 - 12<br>μήνες | 12 μήνες -<br>2 έτη | 2 - 5 έτη      | Πάνω από<br>5 έτη | Σύνολο           |
|------------------------------------|--------------------|----------------|-----------------|---------------------|----------------|-------------------|------------------|
| <b>Υποχρεώσεις</b>                 |                    |                |                 |                     |                |                   |                  |
| Δανειακές υποχρεώσεις              | -                  | 35.522         | 46.598          | 142.120             | 338.569        | 601.285           | <b>1.164.094</b> |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις  | -                  | -              | -               | 146                 | 331            | 3.562             | <b>4.039</b>     |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 426                | 3.620          | 11.925          | -                   | -              | -                 | <b>15.971</b>    |
| <b>Σύνολο</b>                      | <b>426</b>         | <b>39.142</b>  | <b>58.523</b>   | <b>142.266</b>      | <b>338.900</b> | <b>604.847</b>    | <b>1.184.104</b> |

Τα ποσά που παρουσιάζονται στους παραπάνω πίνακες είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021, αντίστοιχα.

### Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

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

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

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021.

|                          | Όμιλος       |              | Εταιρεία     |              |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                          | 31.12.2022   | 31.12.2021   | 31.12.2022   | 31.12.2021   |
| Δανειακές υποχρεώσεις    | 1.350.000    | 1.253.130    | 1.097.079    | 1.031.205    |
| Σύνολο ενεργητικού       | 3.013.405    | 2.856.468    | 2.499.014    | 2.337.001    |
| <b>Δείκτης μόχλευσης</b> | <b>44,8%</b> | <b>43,9%</b> | <b>43,9%</b> | <b>44,1%</b> |

Σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, ο Όμιλος πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση. Σημειώνεται ότι εντός του 2022 η Εταιρεία απέστειλε αιτήματα παρέκκλισης αναφορικά με τον χρηματοοικονομικό δείκτη «Καθαρός Συνολικός Δανεισμός προς EBITDA» για δύο ομολογιακά δάνεια της Εταιρείας, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές δανειακές συμβάσεις, τα οποία έγιναν δεκτά από τα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

### Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις

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

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

## VII. ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

### ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΥΠΕΥΘΥΝΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

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

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

Η υπεύθυνη επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας βασίζεται στους παρακάτω άξονες:

- Συμμόρφωση με τους ισχύοντες περιβαλλοντικούς κανονισμούς και κατά περίπτωση με τα διεθνή αναγνωρισμένα πρότυπα βιώσιμης ανάπτυξης.
- Λελογισμένη χρήση ενέργειας και φυσικών πόρων.
- Χρηστή εταιρική διακυβέρνηση και προώθηση της διαφάνειας και καταπολέμησης της απάτης, διαφθοράς και δωροδοκίας.
- Εξασφάλιση ενός ασφαλούς, δίκαιου και αξιοκρατικού εργασιακού περιβάλλοντος.
- Ενίσχυση της ευημερίας του κοινωνικού συνόλου, μέσω στοχευμένων δράσεων.

### ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ

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

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

### ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ESG Strategy)

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

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

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

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

Οι στρατηγικοί πυλώνες της Εταιρείας είναι:

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

## ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

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

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

## ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ

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

### Κύριες συνεργασίες

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

### Κύριες δραστηριότητες

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

### Παραγωγή αξίας και ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα

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

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

---

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

#### **Σχέσεις με πελάτες**

Οι κύριοι πελάτες της Εταιρείας είναι οι μισθωτές των ακινήτων της. Η Εταιρεία καταβάλει μέγιστες προσπάθειες με στόχο την ικανοποίηση των μισθωτών της και την άμεση ανταπόκριση στα αιτήματα που λαμβάνει από αυτούς. Η παροχή υψηλού επιπέδου υπηρεσιών προς τους μισθωτές της αποτελεί προτεραιότητα για την Εταιρεία.

#### **Βασικοί πόροι**

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

#### **Κανάλια επικοινωνίας**

Η Εταιρεία ακολουθεί προσέγγιση «ανοιχτών θυρών» προς τους πελάτες και τα ενδιαφερόμενα μέρη της μέσω ενός συνόλου καναλιών επικοινωνίας που διατηρεί, συμπεριλαμβανομένων μεταξύ άλλων την εταιρική της ιστοσελίδα, διαφημιστικές και ενημερωτικές ενέργειες, καθώς και χορηγίες και συμμετοχές σε κλαδικές εκδηλώσεις και συνέδρια.

#### **Διάρθρωση κόστους**

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

#### **Διάρθρωση εσόδων**

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

#### **ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΙΚΗ ΑΛΥΣΙΔΑ**

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

#### **ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ ΜΕ ΤΑ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ**

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

Η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει τα σημαντικότερα ενδιαφερόμενα μέρη της και τα κρίσιμα θέματα ενδιαφέροντος τους, λαμβάνοντας υπόψη τις τάσεις της αγοράς. Επίσης έχει καθιερώσει ξεκάθαρα κανάλια επικοινωνίας καθώς και τρόπους ανταπόκρισης των θεμάτων τους.

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

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

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

### Κανάλια επικοινωνίας

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

### Θέματα ενδιαφέροντος

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

### Ανταπόκριση

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

### ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΟΥΣΙΑΣΤΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ

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

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα σημαντικά θέματα για την Εταιρεία:

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

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

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

#### ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

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

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

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

τους. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2022 δεν έχει δεχθεί κανένα πρόστιμο ή παρατήρηση για παράβαση της εργατικής νομοθεσίας από τις αρμόδιες αρχές.

#### **E – Environment: ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΥΠΕΥΘΥΝΟΤΗΤΑ**

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

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

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

#### **Πολιτική Περιβάλλοντος**

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

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

#### **Πλαίσιο Πράσινων Ομολόγων**

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

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

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

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

#### Περιβαλλοντικοί Δείκτες

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

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

#### Πιστοποιημένα

| Κτήριο                              | Χρήση           | Επιφάνεια (τ.μ.)* | Πιστοποίηση               |
|-------------------------------------|-----------------|-------------------|---------------------------|
| KARELA OFFICE PARK, Παιανία Αττικής | Κτήριο γραφείων | 61.672            | LEED - Gold               |
| PRODEA HQ, Αθήνα                    | Κτήριο γραφείων | 2.912             | LEED - Gold               |
| NBG IT Center Γέρακας Αττικής       | IT Center       | 38.518            | LEED - Gold               |
| Telus Tower, Σόφια Βουλγαρίας       | Μεικτή χρήση    | 54.009            | BREEAM - Very Good        |
| eLement Μαρούσι Αττικής             | Κτήριο γραφείων | 13.894            | LEED - Platinum           |
| Moxy Athens City Αθήνα              | Ξενοδοχείο      | 11.370            | LEED - Gold               |
| Viva Wallet, Μαρούσι Αττικής        | Κτήριο γραφείων | 20.096            | BREEAM In use - Very Good |
| <b>Σύνολο</b>                       |                 | <b>202.471</b>    |                           |

#### Υπό πιστοποίηση

| Κτήριο                          | Χρήση           | Επιφάνεια (τ.μ.)* | Πιστοποίηση               |
|---------------------------------|-----------------|-------------------|---------------------------|
| PRODEA HQ, Αθήνα                | Κτήριο γραφείων | 2.912             | WELL - Gold               |
| Importex office complex Αθήνα   | Κτήριο γραφείων | 20.037            | LEED - Gold               |
| Piraeus tower, Πειραιάς         | Μεικτή χρήση    | 34.518            | LEED - Gold & WELL - Gold |
| Landmark Tower, Λευκωσία Κύπρου | Κτήριο γραφείων | 26.628            | LEED - Gold               |
| The Wave, Αθήνα                 | Κτήριο γραφείων | 5.924             | LEED - Gold               |
| HUB 26, Θεσσαλονίκη             | Κτήριο γραφείων | 30.577            | LEED - Gold               |
| KAIZEN CAMPUS, Μαρούσι Αττικής  | Κτήριο γραφείων | 14.309            | LEED - Gold/Platinum      |
| <b>Σύνολο*</b>                  |                 | <b>131.993</b>    |                           |

\*Εξαριθμημένοι του ακινήτου PRODEA HQ που έχει προσμετρηθεί στον πίνακα των πιστοποιημένων

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

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

| Κατανάλωση ενέργειας & εκπομπές CO <sub>2</sub> (Scope 2)   |            |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                             | 2021       | 2022       |
| Κατανάλωση ενέργειας (kWh)                                  | 301.413,70 | 289.929,60 |
| Εκπομπές CO <sub>2</sub> (kg CO <sub>2</sub> ) <sup>1</sup> | 146.854,78 | 126.667,05 |

| Κατανάλωση & εκπομπές CO <sub>2</sub> εταιρικών οχημάτων (Scope 1) |            |           |
|--------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
|                                                                    | 2021       | 2022      |
| Συνολικά χιλιόμετρα (km)                                           | 118.999,00 | 12.490,00 |
| Εκπομπές CO <sub>2</sub> (kg CO <sub>2</sub> ) <sup>2</sup>        | 20.592,20  | 1.380,07  |

Λόγω της περιορισμένης λεπτομέρειας στα δεδομένα των μετακινήσεων των εταιρικών οχημάτων για το έτος 2021, όλες οι αποδιδόμενες εκπομπές έχουν ενσωματωθεί στις εκπομπές της κατηγορίας Scope 1. Ωστόσο, το 2022 η Εταιρεία κατέγραψε τα εν λόγω δεδομένα με μεγαλύτερη ανάλυση ως εξής:

1. Διαδρομές και εκλυόμενες εκπομπές από τις μετακινήσεις των εταιρικών οχημάτων που σχετίζονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας (εκπομπές κατηγορίας Scope 1),
2. Διαδρομές και εκλυόμενες εκπομπές από τη μετακίνηση των εργαζομένων που χρησιμοποιούν εταιρικά οχήματα από και προς την εργασία (εκπομπές κατηγορίας Scope 3 – δεν καταγράφονται στο παρόν).

Ως αποτέλεσμα, οι εκπομπές της κατηγορίας Scope 1 του έτους 2022, μειώθηκαν σημαντικά λόγω της παραπάνω αναλυτικότερης προσέγγισης στη μεθοδολογία υπολογισμού. Η Εταιρεία θα συνεχίσει να παρακολουθεί τις παραπάνω εκπομπές και να διερευνά τον τρόπο αναφοράς δεδομένων με λεπτομέρεια και διαφάνεια.

| Κατανάλωση νερού (m <sup>3</sup> ) |       |       |
|------------------------------------|-------|-------|
|                                    | 2021  | 2022  |
| Κατανάλωση νερού (m <sup>3</sup> ) | 1.357 | 1.371 |

| Διαχείριση / Ανακύκλωση αποβλήτων (kg) |      |      |
|----------------------------------------|------|------|
|                                        | 2021 | 2022 |
| Χαρτί                                  | 410  | 478  |

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

#### Συμμετοχή σε διεθνή σύστημα αξιολόγησης

Το 2022, η Εταιρεία μένοντας πιστή στις δεσμεύσεις και στους στόχους της για τη βιώσιμη ανάπτυξη, συμμετείχε στο παγκόσμιο σύστημα έρευνας και αξιολόγησης Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), καθώς και στο πλαίσιο βιωσιμότητας (sBPR) της European Platform of Regulatory Authorities (EPRA), αποσπώντας δύο σημαντικές διακρίσεις.

Απόδειξη της υπεύθυνης επιχειρηματικής στρατηγικής της Εταιρείας αποτελεί η μια εκ των δύο ανωτέρω διακρίσεων της EPRA για τις βελτιωμένες ESG επιδόσεις της για το 2022.

<sup>1</sup> Ο δείκτης υπολογίζεται 0,436889 kgCO<sub>2</sub>/kWh, βάσει ΔΑΠΕΕΠ (Residual mix 2021).

<sup>2</sup> Οι εκπομπές CO<sub>2</sub> έχουν υπολογιστεί βάσει των εκπομπών ρύπων (gr/km) των οχημάτων της Εταιρείας.

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

## S – Social: ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΕΥΘΥΝΟΤΗΤΑ

### ΑΝΘΡΩΠΙΝΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ

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

Οι κεντρικοί πυλώνες αυτής της προσέγγισης είναι:

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

#### Καταπολέμηση της βίας και της παρενόχλησης

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

#### Πολιτική διαχείρισης εσωτερικών καταγγελιών

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

#### Δείκτες Ανθρώπινου Δυναμικού

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

Η Εταιρεία για την περίοδο 01/01/2022 – 31/12/2022 απασχολούσε 48 εργαζόμενους από τους οποίους το 65% ήταν άνδρες, ενώ το 35% ήταν γυναίκες.

| Κατανομή ανθρώπινου δυναμικού ανά φύλο και ηλικιακή κατηγορία |          |           |           |          |           |           |
|---------------------------------------------------------------|----------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|
|                                                               | 2021     |           |           | 2022     |           |           |
|                                                               | <30      | 30-50     | 51+       | <30      | 30-50     | 51+       |
| Άνδρες                                                        | 1        | 19        | 6         | 0        | 23        | 8         |
| Γυναίκες                                                      | -        | 11        | 5         | 0        | 13        | 4         |
| <b>Σύνολο</b>                                                 | <b>1</b> | <b>30</b> | <b>11</b> | <b>0</b> | <b>36</b> | <b>12</b> |

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

#### Εκπαίδευση και ανάπτυξη

Η Εταιρεία δίνει έμφαση στην ανάπτυξη και εξέλιξη των ανθρώπων της, μέσω εκπαιδευτικών δράσεων και προγραμμάτων που αναπτύσσουν τις επαγγελματικές και προσωπικές τους δεξιότητες. Ενδεικτικά θέματα εκπαίδευσεων που πραγματοποιήθηκαν κατά το 2022 αποτελούν θέματα ESG, διεθνή λογιστικά πρότυπα, αγορά ακινήτων και εκτιμήσεις ακινήτων επένδυσης.

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

| Σύνολο ωρών εκπαίδευσης ανά κατηγορία εργαζομένων | 2021      |           |            | 2022         |              |            |
|---------------------------------------------------|-----------|-----------|------------|--------------|--------------|------------|
|                                                   | Άνδρες    | Γυναίκες  | Σύνολο     | Άνδρες       | Γυναίκες     | Σύνολο     |
| Υπεύθυνοι τμημάτων / Προϊστάμενοι                 | 30        | 13        | 43         | 127          | 114,5        | 241,5      |
| Προσωπικό                                         | 58        | 9         | 67         | 254,5        | 122          | 376,5      |
| <b>Σύνολο</b>                                     | <b>88</b> | <b>22</b> | <b>110</b> | <b>381,5</b> | <b>236,5</b> | <b>618</b> |

| Αξιολόγηση εργαζομένων            | 2021      |           |           | 2022      |           |           |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                   | Άνδρες    | Γυναίκες  | Σύνολο    | Άνδρες    | Γυναίκες  | Σύνολο    |
| Διοίκηση                          | 2         | 2         | 4         | 2         | 1         | 3         |
| Υπεύθυνοι τμημάτων / Προϊστάμενοι | 4         | 5         | 9         | 4         | 5         | 9         |
| Προσωπικό                         | 19        | 9         | 28        | 25        | 11        | 36        |
| <b>Σύνολο</b>                     | <b>25</b> | <b>16</b> | <b>41</b> | <b>31</b> | <b>17</b> | <b>48</b> |

### Υγεία και ασφάλεια στην εργασία

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

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

| Δείκτες υγείας και ασφάλειας         |      |      |
|--------------------------------------|------|------|
|                                      | 2021 | 2022 |
| Πλήθος συμβάντων (LTI) εργαζομένων   | 0    | 0    |
| Δείκτης συχνότητας συμβάντων (LTIFR) | 0    | 0    |
| Δείκτης σοβαρότητας ατυχημάτων (SR)  | 0    | 0    |

### Εταιρική πολιτική WELL

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

### ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΔΡΑΣΕΙΣ

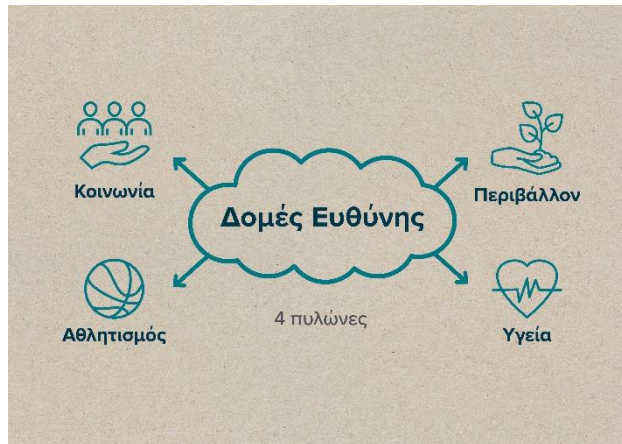
Η Εταιρεία συνεχίζει σταθερά να στηρίζει την ευρύτερη κοινωνία, καθώς και τις τοπικές κοινωνίες στις οποίες δραστηριοποιείται, μέσω μιας σειράς δράσεων και πρωτοβουλιών που συμβάλλουν στην κοινωνική ανάπτυξη και ευημερία. Η κοινωνική ευαισθητοποίηση δεν αποτελεί απλώς κομμάτι της εταιρικής στρατηγικής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

### Πρόγραμμα «Δομές Ευθύνης»

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

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

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



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

## TAXONOMY

Η Ταξινόμια της ΕΕ είναι το σύστημα ταξινόμησης δραστηριοτήτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης οι οποίες υπό ορισμένες προϋποθέσεις μπορούν να θεωρηθούν περιβαλλοντικά βιώσιμες. Κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 8 του Κανονισμού της Ταξινόμιας (2020/852) οι οντότητες που εμπίπτουν στο πλαίσιο της Ταξινόμιας υποχρεούνται να γνωστοποιήσουν το ποσοστό του κύκλου εργασιών, των κεφαλαιουχικών και λειτουργικών δαπανών τους που σχετίζονται με περιουσιακά στοιχεία ή διαδικασίες που συνδέονται με οικονομικές δραστηριότητες που χαρακτηρίζονται ως περιβαλλοντικά βιώσιμες βάσει των κριτηρίων του Κανονισμού. Προκειμένου μια οντότητα να εμπίπτει στην Ταξινόμια, θα πρέπει να πληροί αθροιστικά τις ακόλουθες συνθήκες: α) να είναι μεγάλη εταιρία/μητρική εταιρία μεγάλου ομίλου, β) να θεωρείται εταιρεία δημοσίου συμφέροντος και γ) να είχε κατά μέσο όρο περισσότερους από 500 εργαζομένους την ημερομηνία κλεισίματος του ισολογισμού της. Καθώς η Εταιρεία, κατά το κλείσιμο του οικονομικού έτους 2022 είχε κατά μέσο όρο λιγότερους από 500 εργαζομένους δεν πληροί τις απαραίτητες συνθήκες για γνωστοποίηση πληροφοριών στο πλαίσιο της Ταξινόμιας ΕΕ.

## VIII. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (Δ.Λ.Π. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 34 της Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

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

## ΙΧ. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

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

Βασικός πυλώνας της στρατηγικής της Εταιρείας είναι η υιοθέτηση κανόνων και βέλτιστων πρακτικών σύμφωνα με τις αρχές της Αειφορίας (Environment - Society - Governance, «ESG») στη συνολική της λειτουργία. Στο πλαίσιο αυτό, στον κλάδο των γραφείων, που αντιπροσωπεύει ένα σημαντικό ποσοστό των επενδύσεών μας, λαμβάνεται υπ'όψιν τόσο η μείωση του ενεργειακού αποτυπώματος όσο και τη διασφάλιση της υγείας και ευεξίας των χρηστών με σύγχρονο ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό που πληροί τις πιο σύγχρονες προδιαγραφές στον τομέα της υγιεινομικής ασφάλειας. Ακίνητα με αντίστοιχες προδιαγραφές δεν υπάρχουν έτοιμα στην αγορά οπότε η Εταιρεία είτε αναπτύσσει η ίδια τα ακίνητα (ενδεικτικά το βιοκλιματικό κτήριο γραφείων eElement επί της οδού Φραγκοκκλησιάς στο Μαρούσι), είτε συνεργάζεται με developers μέσω συμμετοχής σε κοινοπραξίες ή με την σύναψη προσυμφώνων για την απόκτηση ακινήτων αφού έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία εντάχθηκε εντός του 2022 στο σύστημα έρευνας και αξιολόγησης του ιδρύματος Global Real Estate Sustainability Benchmark («GRESB»), το οποίο στοχεύει στην ενίσχυση των αξιών μέσω της αξιολόγησης και της προώθησης των πρακτικών αειφορίας. Επίσης, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Εταιρείας από τον διεθνή φορέα EPRA (European Public Real Estate Association), η εταιρεία έλαβε το Silver Award και το Most Improved Company Award για την επίδοσή της για το οικονομικό έτος 2021.

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

Αναφορικά με τις επενδύσεις στον ξενοδοχειακό κλάδο, η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον χώρο του πολυτελών resorts σε Ελλάδα και Κύπρο μέσω της συμμετοχής της στην «MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited» (η οποία αποτελεί το κοινό επενδυτικό όχημα της Εταιρείας, της Invel Real Estate και του κυπριακού ομίλου εταιρειών YODA Group) και με απευθείας επιλεκτικές επενδύσεις στις υπόλοιπες κατηγορίες ξενοδοχειακών μονάδων στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Η πιο πρόσφατη τοποθέτηση της Εταιρείας αφορά στο Moxxy Athens City by Marriott, το οποίο βρίσκεται στο κέντρο της Αθήνας και αποτελεί το πρώτο πράσινο ξενοδοχείο στην Ελλάδα πιστοποιημένο κατά LEED Gold.

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

Τέλος, σε σχέση με την τρέχουσα γεωπολιτική κατάσταση και την ενεργειακή κρίση, η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων.

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

## Χ. ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

### 1. Δήλωση Συμμόρφωσης με το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο

Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης, η οποία αποτελεί ειδική ενότητα της έκθεσης διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, της Εταιρείας με την επωνυμία “Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία” και με διακριτικό τίτλο “Prodea Investments” (εφεξής η “Εταιρεία”) συντάχθηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 152 του ν. 4548/2018 και στο άρθρο 18 του ν. 4706/2020, και περιλαμβάνει πληροφορίες για τα ζητήματα που αναπτύσσονται στις κατωτέρω ενότητες:

### 2. Συμμόρφωση της Εταιρείας με τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία, με την από 06.07.2021 Απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, υιοθέτησε τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (εφεξής «ΕΚΕΔ»). Ο τελευταίος έχει καταρτιστεί από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (εφεξής «ΕΣΕΔ»), που συνιστά φορέα εγνωσμένου κύρους, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 17 του Ν. 4706/2020 σε συνδυασμό και με την υπ’ αριθμό 916/07.06.2021 Απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Σε συνέχεια των ανωτέρω, ο ΕΚΕΔ έχει αναρτηθεί στον [Επίσημο Ιστοχώρο της Εταιρείας](#).

Παράλληλα, η Εταιρεία, αντιλαμβανόμενη τη σημασία της εταιρικής διακυβέρνησης έχει υιοθετήσει κατάλληλες εναλλακτικές, πρακτικές προκειμένου να ελαχιστοποιήσει και αντιμετωπίσει αποτελεσματικά τις υπάρχουσες αποκλίσεις, που σχετίζονται με τις διατάξεις του Κώδικα, ο οποίος εφαρμόζεται με βάση την αρχή «Συμμόρφωση ή Εξήγηση» (“comply or explain”).

### 3. Αποκλίσεις από τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ) και σχετικές αιτιολογήσεις («Comply or Explain»)

| Ειδική Πρακτική ΕΚΕΔ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Αιτιολόγηση της απόκλισης                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ΜΕΡΟΣ Α΄</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>1.17.</b> Στην αρχή κάθε ημερολογιακού έτους, το Διοικητικό Συμβούλιο υιοθετεί ένα ημερολόγιο συνεδριάσεων και ένα ετήσιο πρόγραμμα δράσης, το οποίο αναθεωρείται ανάλογα με τις εξελίξεις και τις ανάγκες της εταιρείας, προκειμένου να διασφαλίζει τη σωστή, πλήρη και έγκαιρη εκπλήρωση των καθηκόντων του, καθώς και την εξέταση όλων των θεμάτων, επί των οποίων λαμβάνει αποφάσεις. | Η σύγκληση και συνεδρίαση του Δ.Σ. όταν το επιβάλλουν οι ανάγκες της Εταιρείας ή ο νόμος, είναι ευχερής, οπότε διασφαλίζεται η προσήκουσα και έγκαιρη εκπλήρωση των καθηκόντων του Δ.Σ. και η ορθή και πλήρης ενημέρωσή του για τη λειτουργία της Εταιρείας. Η Εταιρεία έχει διαμορφώσει ετήσιο ημερολόγιο συνεδριάσεων του ΔΣ καθώς και ετήσιο πρόγραμμα δράσης, τα οποία θα εγκριθούν προσεχώς από το ΔΣ. |
| <b>2.3.1</b> Η Εταιρεία διαθέτει πλαίσιο πλήρωσης θέσεων και διαδοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και πλάνο διαδοχής του Διευθύνοντος Συμβούλου                                                                                                                                                                                                                                     | Η Εταιρεία θα εξετάσει, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων και την εγκεκριμένη πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, και θα εισηγηθεί στην Επιτροπή Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων το σχεδιασμό πλάνου διαδοχής για τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τον Διευθύνοντα Σύμβουλο εντός της χρήσης 2023.                      |
| <b>2.3.12 και 2.4.11.</b> Η θητεία των μελών της επιτροπής αποδοχών και υποψηφιοτήτων συμπίπτει με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου, με δυνατότητα ανανέωσής της. Σε κάθε περίπτωση η θητεία τους στην επιτροπή δεν θα υπερβαίνει τα εννιά (9) χρόνια συνολικά.                                                                                                                          | Σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, η θητεία των μελών της συμπίπτει με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου. Περαιτέρω, κατά τη χρήση 2022, η πλειοψηφία των μελών της Επιτροπής και ειδικότερα τα τρία από τα τέσσερα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων ήταν ανεξάρτητα, για τα οποία                                                |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ισχύει με βάση τις προβλέψεις του άρθρου 9 παρ. 2 περ. γα, ο χρονικός περιορισμός της θητείας τους στα εννιά (9) συνολικά χρόνια.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>2.4.14</b> Οι συμβάσεις των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου προβλέπουν ότι το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να απαιτήσει την επιστροφή όλου ή μέρους του bonus που έχει απονεμηθεί, λόγω παράβασης συμβατικών όρων ή ανακριβών οικονομικών καταστάσεων προηγούμενων χρήσεων ή γενικώς βάσει εσφαλμένων χρηματοοικονομικών στοιχείων, που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό του bonus αυτού. | Οι συμβάσεις των εκτελεστικών μελών του Δ.Σ. έχουν συναφθεί πριν την υιοθέτηση του ΕΚΕΔ από την Εταιρεία. Ωστόσο η Εταιρεία έχει σε ισχύ Πολιτική Αποδοχών, στο πεδίο εφαρμογής της οποίας υπάγονται τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και στην οποία περιλαμβάνεται η εξής πρόβλεψη στην Παράγραφο 3.14: «Κάθε πρόσθετη ή έκτακτη αμοιβή επιστρέφεται, εφόσον μετά την καταβολή της αποδειχθεί ότι η αμειβόμενη επίδοση προέκυψε από ενέργειες αθέμιτες ή μη συνεπείς με την εφαρμογή της παρούσας Πολιτικής Αποδοχών». Συνεπώς, η συγκεκριμένη Ειδική Πρακτική καλύπτεται από την ως άνω πρόβλεψη της Πολιτικής Αποδοχών.                                                                                                                  |
| <b>3.3.13.</b> Η εταιρεία διαμορφώνει και εφαρμόζει πρόγραμμα α) εισαγωγικής ενημέρωσης μετά την επιλογή και κατά την έναρξη της θητείας των νέων μελών Διοικητικού Συμβουλίου και β) συνεχούς ενημέρωσης και επιμόρφωσης των μελών σε θέματα που αφορούν στην εταιρεία.                                                                                                                                     | Η Εταιρεία έχει ξεκινήσει ήδη και αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί εντός της χρήσης 2023, τη διαδικασία επικαιροποίησης και βελτίωσης του προγράμματος εισαγωγικής ενημέρωσης και κατάρτισης των μελών του ΔΣ (induction programme). Επίσης έχει δρομολογηθεί ενημέρωση των μελών του ΔΣ για τις κανονιστικές τους υποχρεώσεις. Στο πλαίσιο της εν ισχύ Πολιτικής Εκπαίδευσης της Εταιρείας παρέχεται στα μέλη του ΔΣ η δυνατότητα περαιτέρω επιμόρφωσής τους προκειμένου να επικαιροποιούν τις γνώσεις τους και τις δεξιότητές τους και να ασκούν αποτελεσματικά τα καθήκοντά τους. Τα εκτελεστικά μέλη του ΔΣ και η γραμματέας του ΔΣ συμμετέχουν συχνά σε συνέδρια, ημερίδες και παρουσιάσεις που οργανώνονται από φορείς εγνωσμένου κύρους. |
| <b>3.3.16.</b> Το Διοικητικό Συμβούλιο συμπεριλαμβάνει στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης συνοπτική περιγραφή της διαδικασίας ατομικής και συλλογικής αξιολόγησής του, των επιτροπών, καθώς και περίληψη των τυχόν ευρημάτων και των διορθωτικών ενεργειών.                                                                                                                                                  | Η επικαιροποίηση της διαδικασίας αξιολόγησης έχει δρομολογηθεί και πρόκειται να ολοκληρωθεί εντός της χρήσης 2023.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

#### 4. Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας πέραν των επιταγών της κείμενης Νομοθεσίας

Η Εταιρεία υιοθετεί πρακτικές που αποσκοπούν σε ένα δομημένο και επαρκές σύστημα εταιρικής διακυβέρνησης.

Μεταξύ άλλων, αναφέρονται τα εξής:

- Οι αρμοδιότητες του Εκτελεστικού Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου καθορίζονται ρητά από το Διοικητικό Συμβούλιο, διακρίνονται από εκείνες του Διευθύνοντος Συμβούλου και περιγράφονται στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας ο οποίος, αφού επικαιροποιήθηκε, εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο και η Περίληψή του είναι αναρτημένη στον [Επίσημο Ιστοχώρο της Εταιρείας](#).

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

- Έχει υιοθετηθεί [Κώδικας Επαγγελματικής Ηθικής και Δεοντολογίας](#), με τον οποίο η Εταιρεία επιδιώκει τη διαμόρφωση ενός βασικού εργαλείου ενίσχυσης του πλαισίου υπεύθυνης λειτουργίας της, καθώς μέσω αυτού σκιαγραφείται η εταιρική κουλτούρα, δίνεται έμφαση στην υπεύθυνη δραστηριοποίηση της Εταιρείας, ενισχύοντας παράλληλα τη δημιουργία σχέσεων εμπιστοσύνης και αμοιβαίου οφέλους με όλες τις ομάδες των ενδιαφερομένων μερών της. Βασικός του στόχος είναι να περιγράψει τις αρχές επαγγελματικής δεοντολογίας και ηθικής με βάση τις οποίες η Εταιρεία λειτουργεί και να αποτελέσει τον οδηγό της καθημερινής επαγγελματικής συμπεριφοράς των εργαζομένων και άμεσων συνεργατών της. Ο Κώδικας αυτός γνωστοποιείται με κάθε πρόσφορο μέσο στο προσωπικό, καθώς και σε τρίτα μέρη.
- Το Διοικητικό Συμβούλιο και οι Επιτροπές του υποστηρίζονται από τον Εταιρικό Γραμματέα ο οποίος παρίσταται στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του. Όλα τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν πρόσβαση στις υπηρεσίες του Εταιρικού Γραμματέα, ο ρόλος του οποίου είναι να παρέχει πρακτική υποστήριξη στον Πρόεδρο και τα άλλα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου συλλογικά και ατομικά, με γνώμονα τη συμμόρφωση του Διοικητικού Συμβουλίου με τους εσωτερικούς κανονισμούς και πολιτικές της Εταιρείας και το κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία της Εταιρείας. Ο Εταιρικός Γραμματέας τηρεί τα πρακτικά των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου και εξασφαλίζει την αποτελεσματική ροή πληροφοριών μεταξύ του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και μεταξύ της Ανωτέρας Διοίκησης και του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Η Διοίκηση της Εταιρείας κατανοεί και λαμβάνει υπόψη της τις απόψεις, τις παρατηρήσεις και τους προβληματισμούς των μετόχων για τα ζητήματα που αφορούν στη διακυβέρνηση της Εταιρείας. Με τον τρόπο αυτό διευκολύνεται η άσκηση των δικαιωμάτων των μετόχων και ο ενεργός διάλογος με αυτούς (shareholder engagement). Οι μηχανισμοί επικοινωνίας με τους μετόχους περιγράφονται στην σχετική Πολιτική και Διαδικασία με τους επαρκείς και αποτελεσματικούς μηχανισμούς επικοινωνίας με τους μετόχους, με στόχο να διευκολύνεται η άσκηση των δικαιωμάτων τους και ο ενεργός διάλογος με αυτούς (shareholder engagement), που περιλαμβάνεται στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας περίληψη του οποίου είναι αναρτημένη στον [Επίσημο Ιστοχώρο Αυτής](#).

##### 5. Κανονισμός Λειτουργίας

Η Εταιρεία διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας (εφεξής «Κανονισμός»), ο οποίος επικαιροποιήθηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Νόμο 4706/2020 περί Εταιρικής Διακυβέρνησης Ανωνύμων Εταιρειών, που κατέχουν εισηγμένες μετοχές στο Χρηματιστήριο Αθηνών και στις σχετικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Ο Κανονισμός της Εταιρείας εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με την από 16/7/2021 απόφασή του. Το περιεχόμενο του Κανονισμού εγκρίνεται και τροποποιείται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Περίληψη του Κανονισμού βρίσκεται αναρτημένη στον [Επίσημο Ιστοχώρο της Εταιρείας](#).

Το περιεχόμενο του Κανονισμού συμμορφώνεται με τα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 14 του Νόμου 4706/2020. Επίσης, ο Κανονισμός βασίζεται στο ισχύον οργανόγραμμα της Εταιρείας, ανταποκρίνεται στο μέγεθος και στο αντικείμενό της και περιλαμβάνει δεσμευτικές ρυθμίσεις σχετικά με τις αρμοδιότητες και τις ευθύνες των οργάνων Διοίκησης και των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας.

Ο Κανονισμός περιλαμβάνει μεταξύ άλλων:

- Την οργανωτική διάρθρωση, τα αντικείμενα των Μονάδων, των Επιτροπών, καθώς και τα καθήκοντα των Επικεφαλής τους και τις γραμμές αναφοράς τους.
- Την αναφορά των κύριων χαρακτηριστικών του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, ήτοι της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων και της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης.
- Τη Διαδικασία Πρόσληψης των Ανωτάτων Διευθυντικών Στελεχών και Αξιολόγησης της απόδοσής τους.
- Τη Διαδικασία συμμόρφωσης των προσώπων που ασκούν διευθυντικά καθήκοντα, όπως ορίζονται στον αριθμό 25 της παρ. 1 του άρθρου 3 του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014, και των προσώπων που έχουν στενούς δεσμούς με αυτά, σύμφωνα με τον ορισμό της παρ. 14 του άρθρου 2 του Νόμου 4706/2020, που περιλαμβάνουν τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις διατάξεις του άρθρου 19 του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014.
- Τη Διαδικασία γνωστοποίησης τυχόν ύπαρξης σχέσεων εξάρτησης, των Ανεξαρτήτων Μη Εκτελεστικών Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των προσώπων που έχουν στενούς δεσμούς με αυτά τα πρόσωπα.
- Την Πολιτική και Διαδικασία Συναλλαγών με Συνδεδεμένα Πρόσωπα.

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

- Την Πολιτική και Διαδικασία Πρόληψης και Αποτροπής Σύγκρουσης Συμφερόντων.
- Την Πολιτική και Διαδικασίες Κανονιστικές Συμμόρφωσης.
- Τη Διαδικασία Διαχείρισης προνομιακών πληροφοριών και ορθής ενημέρωσης του κοινού, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014.
- Την Πολιτική και τη Διαδικασία για τη διενέργεια περιοδικής αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου καθώς και της εφαρμογής των διατάξεων περί εταιρικής διακυβέρνησης του Ν. 4706/2020.
- Την Πολιτική εκπαίδευσης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, των Διευθυντικών Στελεχών, καθώς και των λοιπών Στελεχών της Εταιρείας, ιδίως όσων εμπλέκονται στον Εσωτερικό Έλεγχο, στη Διαχείριση Κινδύνων, στην Κανονιστική Συμμόρφωση και στα Πληροφοριακά Συστήματα.
- Την Πολιτική και Διαδικασία με τους επαρκείς και αποτελεσματικούς μηχανισμούς επικοινωνίας με τους μετόχους, με στόχο να διευκολύνεται η άσκηση των δικαιωμάτων τους και ο ενεργός διάλογος με αυτούς (shareholder engagement).

Ο Κανονισμός έχει ως σκοπό τη ρύθμιση της οργάνωσης και της λειτουργίας της Εταιρείας για τη διασφάλιση:

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

Ο Κανονισμός κοινοποιείται στο προσωπικό της Εταιρείας, το οποίο οφείλει να τον τηρεί.

Ο Κανονισμός είναι συμπληρωματικός προς τις διατάξεις του Καταστατικού της Εταιρείας, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει (η τελευταία τροποποίησή του καταστατικού της Εταιρείας έγινε με την από 19/01/2023 απόφαση της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας).

## 6. Γενική Συνέλευση των Μετόχων

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

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

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

## 7. Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο να αποφασίζει για κάθε θέμα που αφορά στη διοίκηση της Εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και γενικά την επιδίωξη του σκοπού της, χωρίς κανέναν περιορισμό (με εξαίρεση τα θέματα που υπάγονται από τον νόμο στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης) και να εκπροσωπεί την Εταιρεία δικαστικώς και εξωδικώς.

### 7.1. Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Η Εταιρεία σύμφωνα με το Καταστατικό της, διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο, αποτελούμενο από επτά έως έντεκα Μέλη, τα οποία εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση, η οποία καθορίζει το χρόνο της θητείας τους σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις. Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να εκλεγεί και νομικό πρόσωπο.

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο εκλέγει από τα μέλη του τον Πρόεδρο, έως δύο Αντιπρόεδρους και ένα Διευθύνοντα Σύμβουλο.

Η θητεία του παρόντος Διοικητικού Συμβουλίου έχει ορισθεί σε τρία έτη, υπολογιζόμενα από την εκλογή του την 8<sup>η</sup> Ιουνίου 2021 και παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη τακτική γενική συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης.

Η από 08.06.2021 Γενική Συνέλευση εξέλεξε τα κατωτέρω 10 μέλη του Διοικητικού συμβουλίου τα οποία συγκροτήθηκαν σε σώμα με την από 08.06.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου ως εξής :

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

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

Κατόπιν των ανωτέρω η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι σήμερα η εξής:

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

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

## 7.2. Βιογραφικά Σημειώματα Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

Η παρούσα σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου πληροί όλες τις απαιτήσεις του καταστατικού της Εταιρείας, του Ν. 4548/2018 περί ανωνύμων εταιρειών, του Ν. 4706/2020 περί εταιρικής διακυβέρνησης, στον οποίο υπάγεται η Εταιρεία ως εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών, της Πολιτικής Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, που έχει θεσπίσει η Εταιρεία και απαρτίζεται από αξιόλογα και έμπειρα στελέχη της αγοράς. Στην συνέχεια παρατίθενται τα βιογραφικά σημειώματα των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου:

### Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου

Ιδρυτής και Διευθύνων Σύμβουλος της Invel Real Estate, μιας εταιρείας επενδύσεων που ιδρύθηκε τον Μάρτιο του 2013 με σκοπό την αξιοποίηση ευκαιριών στις ευρωπαϊκές αγορές ακινήτων, προσφέροντας στους επενδυτές τη δυνατότητα συν-επενδύσεων σε επιλεγμένες επενδυτικές ευκαιρίες. Η Invel διαχειρίζεται σήμερα ακίνητα αξίας περίπου 3,5 δις ευρώ στην Ευρώπη, με ισχυρή παρουσία κυρίως σε Ιταλία, Ελλάδα και Κύπρο. Η συναλλαγή ορόσημο της Invel υπήρξε η απόκτηση του 66% της Prodea Investments από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδας (ΕΤΕ) τον Δεκέμβριο του 2013, την οποία ακολούθησε η απόκτηση του μετοχικού μεριδίου 32,7% της ΕΤΕ τον Ιούνιο του 2019, καταλήγοντας σε συνολική απόκτηση του 98,7% της μεγαλύτερης ελληνικής ΑΕΕΑΠ. Ο κος Παπαχριστοφόρου ως Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής της Prodea Investments, επιβλέπει όλο το επενδυτικό πλάνο. Από το 2013 έχει διαδραματίσει καθοριστικό ρόλο στην δημιουργία νέου οράματος και στρατηγικής για την εταιρεία εφαρμόζοντας παράλληλα ένα επιτυχημένο πρόγραμμα εξαγορών και χρηματοδοτήσεων που οδήγησε σε σημαντική αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων, διαφοροποίηση των μισθωτών και αύξηση της αποδοτικότητας. Αξιοσημείωτη είναι και η πρόσφατη δημιουργία της MHV Mediterranean Hospitality Venture Ltd, μιας εταιρείας που στοχεύει σε επενδύσεις στο ξενοδοχειακό τομέα, με πιο πρόσφατη την εξαγορά του Parklane, a Luxury Collection Resort & Spa Limassol, του μοναδικού luxury collection resort στην Κύπρο. Ο κος Παπαχριστοφόρου κατέχει πτυχίο στα Οικονομικά από το Πανεπιστήμιο London School of Economics και Μεταπτυχιακό σε International Economics and Management από την Σχολή Διοίκησης της SDA Bocconi του Μιλάνο.

### Αριστοτέλης Καρυτινός

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

### Θηρεσία Μεσσάρη

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

### Αθανάσιος Καραγιάννης

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

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

**Ιωάννης Κυριακόπουλος** (υπέβαλε την παραίτησή του στις 20.02.2023)

Διαθέτει μακρόχρονη εμπειρία στα χρηματοοικονομικά και τραπεζικά θέματα. Είναι Γενικός Διευθυντής Ακίνητης Περιουσίας του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας και έχει διατελέσει Γενικός Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών, Βοηθός Γενικός Διευθυντής Δραστηριοτήτων Εξωτερικού, Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών της Εθνικής Τράπεζας, και Οικονομικός και Διοικητικός Διευθυντής του Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας. Είναι πτυχιούχος του Μαθηματικού καθώς και του Οικονομικού Τμήματος του Πανεπιστημίου Αθηνών και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου (MSc in Statistics and Operational Research) του Πανεπιστημίου Loughborough της Αγγλίας. Είναι μη εκτελεστικό μέλος του ΔΣ της Ελληνικά Χρηματιστήρια – Χρηματιστήριο Αθηνών ΑΕΣ.

**Νικόλαος Ιατρού**

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

**Γεώργιος Κουντούρης**

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

**Δρ. Σπυρίδων Μακρινδάκης**

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

**Δρ Πρόδρομος Βλάμης**

Είναι Αναπληρωτής Καθηγητής Χρηματοοικονομικής Ανάλυσης του Πανεπιστημίου Πειραιώς και Associate στο Department of Land Economy του Πανεπιστημίου Cambridge. Κατά το παρελθόν έχει εργαστεί ως ερευνητικός εταίρος στο Graduate School of Design (Real Estate Academic Initiative), Πανεπιστήμιο Harvard, ΗΠΑ, ως ανώτερος ερευνητικός εταίρος και επισκέπτης ερευνητικός εταίρος στο Ελληνικό Παρατηρητήριο, London School of Economics & Political Science και ως Λέκτορας Χρηματοοικονομικής στο University of Cambridge στη Βρετανία. Είναι πτυχιούχος του Τμήματος Διεθνών & Ευρωπαϊκών Οικονομικών Σπουδών του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών, έχει μεταπτυχιακό τίτλο M.Sc. στα Οικονομικά μεταπτυχιακό τίτλο M.Phil. στα Οικονομικά της Αγοράς Ακινήτων (Land Economy) και Διδακτορικό (Ph.D.) στη Χρηματοοικονομική Ανάλυση Αγοράς Ακινήτων.

**Γαρυφαλλιά (Λίτσα) Σπυριούνη**

Στέλεχος επιχειρήσεων με μακρόχρονη και πολυσχιδή εμπειρία στους τομείς των χρηματοοικονομικών, της φορολογίας και της ελεγκτικής, σε μεγάλους οργανισμούς και σε διεθνές επίπεδο. Σήμερα είναι Group Tax Director του Ομίλου Coca Cola Hellenic Bottling Company (CCH). Στο παρελθόν έχει διατελέσει Βοηθός Γενική Διευθύντρια Οικονομικών και Λειτουργικής Στήριξης - Group Tax Director του Ομίλου Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος, ελεγκτής και φορολογικός σύμβουλος (senior

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

tax partner) στην ελεγκτική εταιρεία KPMG, οικονομική αναλύτρια στη Citibank και ελεγκτής στην ελεγκτική εταιρεία Peat Marwick Mitchell. Είναι απόφοιτος του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (ΑΣΟΕΕ) και Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής (CPA(GR), ΣΟΕΛ) και έχει λάβει εκτεταμένη επαγγελματική εκπαίδευση σε θέματα διοίκησης επιχειρήσεων.

### 7.3. Εξωτερικές επαγγελματικές δεσμεύσεις των Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

Σύμφωνα με την ισχύουσα Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, όλα τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου οφείλουν να διαθέτουν για την εκτέλεση των καθηκόντων τους τον επαρκή χρόνο που απαιτείται με βάση την περιγραφή της θέσης τους, το ρόλο τους και τα καθήκοντά που έχουν αναλάβει.

Για τον προσδιορισμό της επάρκειας του χρόνου, λαμβάνονται υπόψη η ιδιότητα και τα καθήκοντα που έχουν ανατεθεί στο Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου, ο αριθμός των θέσεων του ως μέλος σε Επιτροπές Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ή σε Διοικητικά Συμβούλια και Επιτροπές Διοικητικού Συμβουλίου άλλων Εταιρειών και οι απορρέουσες ιδιότητες που κατέχει το εν λόγω μέλος παράλληλα, καθώς και λοιπές επαγγελματικές ή προσωπικές δεσμεύσεις και συνθήκες.

Σε συνέχεια των ανωτέρω, παρουσιάζονται οι εξωτερικές επαγγελματικές δεσμεύσεις των Μελών Διοικητικού Συμβουλίου:

| Ονοματεπώνυμο               | Επωνυμία Νομικού Προσώπου                                  | Ιδιότητα                               | Εταίρος / Μέτοχος |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------|
| Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου | Invel Real Estate Management (Cyprus) Limited              | Employment/Directorship                | OXI               |
|                             | Invel Real Estate Management Ltd                           | Directorship                           | OXI               |
|                             | Invel Real Estate Partners Two Limited                     | Directorship                           | OXI               |
|                             | Invel Real Estate Management (Italy) Srl                   | Directorship                           | OXI               |
|                             | Invel Lennon Investment Ltd                                | Directorship                           | OXI               |
|                             | MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited <sup>1</sup> | Directorship                           | OXI               |
|                             | Aphrodite Hills Resort Limited                             | Directorship                           | OXI               |
|                             | Invel RE Holdings (Cyprus) Limited                         | Directorship                           | OXI               |
| Σπυρίδων Μακριδάκης         | N/A                                                        | N/A                                    | N/A               |
| Αριστοτέλης Καρυτινός       | Ένωση Θεσμικών Επενδυτών                                   | Β' Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου | OXI               |
|                             | MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited <sup>1</sup> | Director                               | OXI               |
|                             | Επενδυτική Χανίων Α.Ε. <sup>2</sup>                        | Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου        | OXI               |
|                             | Piraeus Tower Α.Ε. <sup>3</sup>                            | Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου        | OXI               |
| Θηρεσία Μεσσάρη             | N/A                                                        | N/A                                    | N/A               |
| Αθανάσιος Καραγιάννης       | Invel Greece Α.Ε.                                          | Πρόεδρος Δ.Σ.                          | OXI               |

<sup>1</sup> Η εταιρεία αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία της Prodea Investments

<sup>2</sup> Η εταιρεία αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία της Prodea Investments

<sup>3</sup> Η εταιρεία αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία της Prodea Investments

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

|                       |                                                                                                 |                                                       |     |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----|
|                       | Ανθός Α.Ε.                                                                                      | Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος | OXI |
|                       | Thalassa Holdings                                                                               | Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου                          | OXI |
|                       | Aphrodite Holdings                                                                              | Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου                          | OXI |
|                       | MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited <sup>1</sup>                                      | Director                                              | OXI |
| Ιωάννης Κυριακόπουλος | Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος                                                                      | Γενικός Διευθυντής Ακίνητης Περιουσίας                | OXI |
|                       | Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Α.Ε. Συμμετοχών                                   | Μη Εκτελεστικό Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου           | OXI |
|                       | Εθνική Συμβουλευτικές Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. <sup>2</sup>                                      | Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου                       | OXI |
|                       | Εθνική Κτηματικής Εκμετάλλευσης Α.Ε. <sup>3</sup>                                               | Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου                       | OXI |
|                       | ΠΡΟΤΥΠΟΣ Κτηματική Τουριστική Α.Ε. <sup>4</sup>                                                 | Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου                       | OXI |
|                       | Κτηματική Κατασκευαστική Α.Ε. - ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ <sup>5</sup>                                          | Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου                       | OXI |
|                       | ΚΑΔΜΟΣ Ανώνυμη Εταιρεία Βιομηχανικών Τουριστικών & Ξενοδοχειακών Επενδύσεων <sup>6</sup>        | Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου                       | OXI |
|                       | Ο ΔΙΟΝΥΣΟΣ - Ανώνυμος Γεωργική Βιομηχανική Εμπορική Κτηματική και & Τουρ. Εταιρεία <sup>7</sup> | Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου                       | OXI |
|                       | Ελληνικά Τουριστικά Έργα Α.Ε. <sup>8</sup>                                                      | Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου                       | OXI |
|                       | REOCO FRONTIER Μονοπρόσωπη Α.Ε. <sup>9</sup>                                                    | Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου (έως την 24.05.2022)  | OXI |

<sup>1</sup> Η εταιρεία αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία της Prodea Investments

<sup>2</sup> θυγατρική εταιρεία του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος

<sup>3</sup> θυγατρική εταιρεία του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος

<sup>4</sup> θυγατρική εταιρεία του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος

<sup>5</sup> θυγατρική εταιρεία του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος

<sup>6</sup> θυγατρική εταιρεία του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος

<sup>7</sup> θυγατρική εταιρεία του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος

<sup>8</sup> θυγατρική εταιρεία του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος

<sup>9</sup> θυγατρική εταιρεία του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος

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

|                       |                                                                                               |                                                                         |              |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------|
|                       | REOCO FRONTIER II<br>SMSA <sup>1</sup>                                                        | Πρόεδρος Διοικητικού<br>Συμβουλίου (από την<br>28/06/2022)              | OXI          |
| Νικόλαος Ιατρού       | SILK CAPITAL PARTNERS<br>A.E.                                                                 | Πρόεδρος Διοικητικού<br>Συμβουλίου &<br>Διευθύνων Σύμβουλος             | NAI (90.20%) |
|                       | Ελληνική Ολυμπιακή<br>Επιτροπή                                                                | Μέλος της ολομέλειας<br>και Πρόεδρος Επιτροπής<br>Marketing 2021 - 2025 | OXI          |
|                       | TORA WALLET                                                                                   | Non-executive Board<br>Member of Tora<br>Wallet                         | OXI          |
| Γεώργιος Κουντούρης   | Invel Real Estate<br>Management (Jersey)<br>Ltd                                               | Director                                                                | OXI          |
|                       | Invel Real Estate<br>Advisors LLP                                                             | Designated Member                                                       | NAI (33.33%) |
|                       | Assets & Technologies<br>Limited                                                              | Director                                                                | NAI (100%)   |
|                       | 55/57 Cadogan Square<br>Freehold Ltd                                                          | Director                                                                | NAI (28%)    |
|                       | Blantyre Capital                                                                              | Senior Advisor                                                          | OXI          |
| Πρόδρομος Βλάμης      | Υπηρεσιακό Συμβούλιο,<br>Ενιαία<br>Ανεξάρτητη Αρχή<br>Δημοσίων<br>Συμβάσεων<br>(Ε.Α.Α.ΔΗ.ΣΥ.) | Τακτικό Μέλος<br>Συμβουλίου Διοίκησης<br>Μέχρι 20/05/2022               | OXI          |
|                       | Ανεξάρτητη Αρχή<br>Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)                                                          | Τακτικό Μέλος<br>Συμβουλίου Διοίκησης<br>μέχρι την 20.05.2022           | OXI          |
|                       | Ταμείο Μηχανικών<br>Εργοληπτών Δημοσίων<br>Έργων (Τ.Μ.Ε.Δ.Ε.)                                 | Τακτικό Μέλος<br>Από την 01.01.2022                                     | OXI          |
| Γαρυφαλλιά Σπυριούννη | Coca-Cola HBC Holdings<br>BV <sup>2</sup>                                                     | Director                                                                | OXI          |
|                       | CC Beverages Holdings II<br>BV <sup>3</sup>                                                   | Director                                                                | OXI          |
|                       | Coca-Cola HBC Finance<br>BV <sup>4</sup>                                                      | Director                                                                | OXI          |
|                       | Coca-Cola HBC Sourcing<br>BV <sup>5</sup>                                                     | Director                                                                | OXI          |
|                       | WABI CCH BV <sup>6</sup>                                                                      | Director                                                                | OXI          |
|                       | CCB Management<br>Services GmbH <sup>7</sup>                                                  | Prokurist                                                               | OXI          |

<sup>1</sup> Θυγατρική εταιρεία του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος

<sup>2</sup> Εταιρεία του Ομίλου Coca-Cola HBC

<sup>3</sup> Εταιρεία του Ομίλου Coca-Cola HBC

<sup>4</sup> Εταιρεία του Ομίλου Coca-Cola HBC

<sup>5</sup> Εταιρεία του Ομίλου Coca-Cola HBC

<sup>6</sup> Εταιρεία του Ομίλου Coca-Cola HBC

<sup>7</sup> Εταιρεία του Ομίλου Coca-Cola HBC

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

|  |                                                              |                          |     |
|--|--------------------------------------------------------------|--------------------------|-----|
|  | Coca-Cola Hellenic Bottling Company Bulgaria AD <sup>1</sup> | Director                 | OXI |
|  | AS Coca-Cola HBC Eesti <sup>2</sup>                          | Supervisory Board Member | OXI |
|  | Coca-Cola HBC Greece SAIC <sup>3</sup>                       | Director                 | OXI |
|  | Brewinvest S.A. <sup>4</sup>                                 | Director                 | OXI |

#### 7.4. Πολιτική Καταλληλότητας Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

Η Εταιρεία εφαρμόζει Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (εφεξής η “Πολιτική Καταλληλότητας”), η οποία καταρτίστηκε από την Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4706/2020 και τις Κατευθυντήριες Γραμμές της Εγκυκλίου αρ. 60 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

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

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

Στο πεδίο εφαρμογής της Πολιτικής Καταλληλότητας εμπίπτουν τα Εκτελεστικά και Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας συμπεριλαμβανομένων και των Ανεξαρτήτων Μη Εκτελεστικών Μελών και των Αναπληρωματικών Μελών του άρθρου 81 του Νόμου 4548/2018.

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

Η ισχύουσα Πολιτική Καταλληλότητας είναι εναρμονισμένη με τα όσα προβλέπονται στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας και στον Ε.Κ.Ε.Δ. Είναι σαφής, επαρκώς τεκμηριωμένη και διέπεται από την αρχή της διαφάνειας και της αναλογικότητας, ενώ παράλληλα προάγει την πολυμορφία, την αξιοκρατία και την αποτελεσματικότητα, τόσο κατά την επιλογή όσο και κατά τη διάρκεια θητείας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Περαιτέρω, κατά την κατάρτιση της Πολιτικής Καταλληλότητας ελήφθησαν υπόψη, μεταξύ άλλων, το μέγεθος, η εσωτερική οργάνωση, η διάθεση ανάληψης κινδύνου, η φύση, η κλίμακα και η πολυπλοκότητα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, καθώς και κάθε άλλο ειδικό στοιχείο της Εταιρείας.

Η Πολιτική Καταλληλότητας λαμβάνει υπόψιν την ειδικότερη περιγραφή των αρμοδιοτήτων κάθε Μέλους Διοικητικού Συμβουλίου, την τυχόν συμμετοχή του σε Επιτροπές, τη φύση των καθηκόντων του (Εκτελεστικό ή Μη Εκτελεστικό Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου), τον χαρακτηρισμό του ως Ανεξαρτήτου ή Μη Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και ειδικότερα χαρακτηριστικά, που συνδέονται με τη φύση της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ενημερώνονται, κατά την ανάληψη της θέσης τους, για τον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, την εταιρική κουλτούρα, τις αξίες και την επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας, καθώς και για το κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία της.

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

<sup>1</sup> Εταιρεία του Ομίλου Coca-Cola HBC

<sup>2</sup> Εταιρεία του Ομίλου Coca-Cola HBC

<sup>3</sup> Εταιρεία του Ομίλου Coca-Cola HBC

<sup>4</sup> Εταιρεία του Ομίλου Coca-Cola HBC

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

#### 7.5. Κριτήρια Πολυμορφίας (Diversity)

Κατά τον ορισμό νέων Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, λαμβάνεται υπόψη η επαρκής εκπροσώπηση ανά φύλο, τουλάχιστον είκοσι πέντε τοις εκατό (25%), επί του συνόλου των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και αποτρέπεται κάθε αποκλεισμός κάποιου μέλους εξαιτίας τυχόν διακρίσεων λόγω φύλου, καταγωγής, εθνικής ή κοινωνικής προέλευσης, θρησκείας ή πολιτικών και λοιπών πεποιθήσεων, περιουσιακής κατάστασης, αναπηρίας, ηλικίας ή σεξουαλικού προσανατολισμού.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων λαμβάνει υπόψιν της τα ανωτέρω κριτήρια πολυμορφίας κατά την υποβολή προτάσεων για ορισμό Μελών Διοικητικού Συμβουλίου με σκοπό τη γενικότερη διασφάλιση της πολυμορφίας και των ίσων ευκαιριών μεταξύ των Μελών του.

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

#### 7.6. Αποδοχές Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου είναι εναρμονισμένες με τα οριζόμενα στην εγκεκριμένη από τη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας, από 13/04/2020 Πολιτική Αποδοχών, που είναι αναρτημένη στον [Επίσημο Ιστοχώρο της Εταιρείας](#).

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

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

- ο στην προσέλκυση και την παραμονή στην Εταιρεία κορυφαίων στελεχών από την Ελλάδα και το εξωτερικό,
- ο στην αποτροπή ή ελαχιστοποίηση καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων,
- ο στην ορθή και αποτελεσματική διάγνωση και διαχείριση κινδύνων που σχετίζονται με την επίτευξη των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας,
- ο στη διασφάλιση δίκαιης αμοιβής.

#### 7.7. Παρουσίες Μελών στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου

Οι παρουσίες κάθε μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου στις Συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη χρήση 2022, εμφανίζονται στον κατωτέρω πίνακα:

| Ονοματεπώνυμο               | Αριθμός Συνεδριάσεων που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της θητείας τους (εντός χρήσης 2022) | Αριθμός Συνεδριάσεων που Συμμετείχε | Ποσοστό παρουσίας | Αριθμός Συνεδριάσεων που Εκπροσωπήθηκε |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|----------------------------------------|
| Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου | 30                                                                                               | 28                                  | 93.33%            | 2                                      |
| Σπυρίδων Μακρινδάκης        | 30                                                                                               | 30                                  | 100%              | 0                                      |
| Αριστοτέλης Καρυτινός       | 30                                                                                               | 30                                  | 100%              | 0                                      |
| Θηρεσία Μεσσάρη             | 30                                                                                               | 30                                  | 100%              | 0                                      |
| Αθανάσιος Καραγιάννης       | 30                                                                                               | 30                                  | 100%              | 0                                      |

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

|                       |    |    |        |   |
|-----------------------|----|----|--------|---|
| Ιωάννης Κυριακόπουλος | 30 | 30 | 100%   | 0 |
| Νικόλαος Ιατρού       | 30 | 30 | 100%   | 0 |
| Γεώργιος Κουντούρης   | 30 | 29 | 96.67% | 1 |
| Πρόδρομος Βλάμης      | 30 | 30 | 100%   | 0 |
| Γαρυφαλλιά Σπυριούνη  | 30 | 30 | 100%   | 0 |

#### 7.8. Αριθμός μετοχών της Εταιρείας που κατέχουν Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται ο αριθμός των μετοχών, που κατείχαν τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 (κατά την περαίωση της σχετικής εταιρικής χρήσης):

| Ονοματεπώνυμο               | Ιδιότητα                                                  | Αριθμός Μετοχών | Εταιρικό Μεριδίο |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου | Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου (Εκτελεστικό Μέλος)   | 0               | 0%               |
| Σπυρίδων Μακρινδάκης        | Αντιπρόεδρος Α', Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος          | 0               | 0%               |
| Αριστοτέλης Καρυτινός       | Αντιπρόεδρος Β' & Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος) | 556 Μετοχές     | 0,0002%          |
| Θηρεσία Μεσσάρη             | Εκτελεστικό Μέλος                                         | 555 Μετοχές     | 0,0002%          |
| Αθανάσιος Καραγιάννης       | Εκτελεστικό Μέλος                                         | 0               | 0%               |
| Ιωάννης Κυριακόπουλος       | Μη Εκτελεστικό Μέλος                                      | 0               | 0%               |
| Νικόλαος Ιατρού             | Μη Εκτελεστικό Μέλος                                      | 0               | 0%               |
| Γεώργιος Κουντούρης         | Μη Εκτελεστικό Μέλος                                      | 0               | 0%               |
| Πρόδρομος Βλάμης            | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος                           | 0               | 0%               |
| Γαρυφαλλιά Σπυριούνη        | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος                           | 0               | 0%               |

#### 7.9. Αριθμός μετοχών της Εταιρείας που κατέχουν τα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται ο αριθμός των μετοχών, που κατείχαν τα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 (κατά την περαίωση της σχετικής εταιρικής χρήσης):

| Ονοματεπώνυμο               | Ιδιότητα                                                                              | Αριθμός Μετοχών | Ποσοστό επί του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------|
| Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου | Εκτελεστικός Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής | 0               | 0%                                                |
| Αριστοτέλης Καρυτινός       | Διευθύνων Σύμβουλος                                                                   | 556 Μετοχές     | 0,0002%                                           |
| Θηρεσία Μεσσάρη             | Chief Financial Officer (CFO) & Chief Operations Officer (COO)                        | 555 Μετοχές     | 0,0002%                                           |
| Αθανάσιος Καραγιάννης       | Chief Investments Officer (CIO)                                                       | 0               | 0%                                                |

#### 7.10. Βιογραφικά Σημειώματα Ανωτάτων Διευθυντικών Στελεχών

Στην Εταιρεία, δεν υφίστανται άλλα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη πλην αυτών που είναι Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και των οποίων τα βιογραφικά σημειώματα παρατίθενται ανωτέρω.

#### 7.11. Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Τα Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου συνιστούν τα Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας που κατά τον ορισμό ή την εκλογή τους και καθ' όλη τη διάρκεια της θητείας τους πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας, που προβλέπονται στο άρθρο 9 του Ν. 4706/2020, ως εκάστοτε ισχύει.

Τα κατωτέρω Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά:

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

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

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 9 του ν. 4706/2020, το Διοικητικό Συμβούλιο επανεξέτασε την πλήρωση των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας των ανωτέρω τριών (3) ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του για το οικονομικό έτος 2021 και διαπίστωσε, όπως ακριβώς αναφέρεται ανωτέρω, την πλήρωση των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας της παρ. 1 του άρθρου 9 του ν. 4706/2020 στο πρόσωπο του καθενός από αυτά.

Αναφορικά με το οικονομικό έτος 2022, η Διαδικασία επανεξέτασης έγινε με τη συνδρομή της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας, από την Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, η οποία ενημέρωσε σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο σε συνέχεια των ανωτέρω επιβεβαίωσε την πλήρωση των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του.

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

Λαμβάνοντας υπόψιν την από 16/05/2022 Έκθεση των Ανεξαρτήτων Μη Εκτελεστικών Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας επισημαίνονται τα εξής, αναφορικά με την εταιρική χρήση του έτους 2021:

- Τα Ανεξάρτητα Μη εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας έχουν εκλεγεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, δυνάμει της από 8/6/2021 Απόφασής της.
- Τα Ανεξάρτητα Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κατά τη στιγμή σύνταξης της σχετικής Έκθεσης, βεβαιώνουν ότι έχουν προβεί σε:
  - ο Παρακολούθηση και Εξέταση της στρατηγικής της Εταιρείας και της υλοποίησής της,
  - ο Διασφάλιση της αποτελεσματικής εποπτείας των Εκτελεστικών Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας,
  - ο Εξέταση και έκφραση γνώμης, σχετικά με τις προτάσεις που υποβάλλουν τα Εκτελεστικά Μέλη της Εταιρείας.

Όσον αφορά τα πεπραγμένα των Ανεξαρτήτων Μη Εκτελεστικών Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σε σχέση με την κλειόμενη χρήση του έτους 2022, αναφέρονται συνοπτικά, τα κάτωθι:

- Παρακολούθησαν και εξέτασαν την επιχειρηματική στρατηγική της Εταιρείας και την υλοποίησή της.
- Διασφάλισαν την αποτελεσματική εποπτεία των εκτελεστικών μελών.
- Εξέτασαν και εξέφρασαν απόψεις σχετικά με τις προτάσεις που υπέβαλαν τα εκτελεστικά μέλη, βάσει υφιστάμενων πληροφοριών.
- Τα κυριότερα θέματα που απασχόλησαν τα ανεξάρτητα μέλη καθ' όλη τη διάρκεια της τελευταίας χρήσης αφορούν κυρίως την υλοποίηση της στρατηγικής της Εταιρείας, τη χρηματοδότηση της Εταιρείας, την έγκριση συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη σύμφωνα με τα οριζόμενα στον ν.4548/2018, την επίβλεψη των αμοιβών και αποζημιώσεων που έλαβαν τα εκτελεστικά μέλη ΔΣ και την κανονιστική συμμόρφωση της Εταιρείας.
- Στο ως άνω πλαίσιο, τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη συμμετείχαν σε όλες τις συνεδριάσεις του Δ.Σ. της Εταιρείας και διαβουλευτήκαν με την εκτελεστική Διοίκηση της Εταιρείας αναφορικά με ζητήματα που αφορούσαν στην στρατηγική της Εταιρείας και στην υλοποίησή της, λαμβάνοντας την απαραίτητη ενημέρωση και πληροφοριακό υλικό.
- Συμμετείχαν στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου, επισκόπησαν τις εκάστοτε οικονομικές καταστάσεις και τις καταστάσεις επενδύσεων πριν την υποβολή τους προς έγκριση στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, ενημερώθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές για την πορεία της αγοράς και για τις εκτιμήσεις του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και ενημερώθηκαν από τους τακτικούς ελεγκτές αλλά και τον Εσωτερικό Ελεγκτή της Εταιρείας και τον Υπεύθυνο Κανονιστικής Συμμόρφωσης όποτε αυτό απαιτείτο.

#### **7.12. Αξιολόγηση Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του**

Η Εταιρεία έχει καταρτίσει Πολιτική και Διαδικασία αξιολόγησης των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του, καθώς και του Γραμματέα του ΔΣ.

Σκοπός της Πολιτικής και Διαδικασίας συλλογικής και ατομικής αξιολόγησης είναι η διασφάλιση της αποτελεσματικής λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου και της εκπλήρωσης του ρόλου του ως ανώτατο όργανο διοίκησης της Εταιρείας, αρμόδιο για τη χάραξη της στρατηγικής, την εποπτεία της διοίκησης και τον επαρκή έλεγχο, με στόχο τη διαφύλαξη και προαγωγή των μακροπρόθεσμων συμφερόντων των μετόχων, τη μεγιστοποίηση της μακροπρόθεσμης αξίας της Εταιρείας και την προάσπιση του γενικότερου εταιρικού συμφέροντος.

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

Όλες οι κατωτέρω αξιολογήσεις διεξάγονται με τη χρήση κατάλληλων ερωτηματολογίων και τα αποτελέσματα αυτής προβλέπεται ότι παρουσιάζονται και συζητώνται στο Διοικητικό Συμβούλιο.

Στο πλαίσιο της ατομικής αξιολόγησης, κάθε Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου αξιολογείται για την ατομική καταλληλότητά του σε ετήσια βάση σε συνάρτηση με τα σχετικά κριτήρια που προβλέπει η Πολιτική Καταλληλότητας Μελών Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και τα οποία είναι τα ακόλουθα:

- Επάρκεια γνώσεων και δεξιοτήτων
- Εχέγγυα Ήθους και Φήμη
- Σύγκρουση συμφερόντων

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

- Ανεξαρτησία κρίσης
- Διάθεση επαρκούς χρόνου

Τα κριτήρια αυτά είναι γενικά και εφαρμόζονται για όλα τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ανεξάρτητα από την ιδιότητά τους, ως Εκτελεστικά, Μη Εκτελεστικά ή Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη.

Ειδικά για τις αξιολογήσεις του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου και του Διευθύνοντος Συμβούλου λαμβάνονται υπόψιν επιπρόσθετα κριτήρια που έχουν να κάνουν με τις γνώσεις, τις ειδικές δεξιότητες και ικανότητες που χρειάζονται για την αποτελεσματική εκτέλεση των καθηκόντων αυτών. Ενδεικτικά, η αξιολόγηση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου καλύπτει τομείς όπως οι ηγετικές του ικανότητες, η φήμη του και οι σχέσεις του με τα λοιπά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, η αποτελεσματική διεξαγωγή των Συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και λοιπά θέματα που άπτονται των αρμοδιοτήτων του.

Επίσης, το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογείται συλλογικά ως σώμα και με βάση τα κριτήρια συλλογικής καταλληλότητας, αλλά και της αποτελεσματικής εκπλήρωσης των καθηκόντων του. Κύρια κριτήρια για την εν λόγω αξιολόγηση αποτελούν οι γνώσεις, οι δεξιότητες και η εμπειρία των Μελών συλλογικά, που απαιτούνται για την εκπλήρωση των καθηκόντων τους, η επαρκής εκπροσώπηση ανά φύλο και τα κριτήρια πολυμορφίας, η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, η αποτελεσματική συνεργασία των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η αποτελεσματική οργάνωση και λειτουργία αυτού, καθώς και των Επιτροπών του, οι αποφάσεις του και η απόδοσή του με βάση τις αρμοδιότητές του.

Τέλος αξιολογείται και ο/η Γραμματέας του Διοικητικού Συμβουλίου όσον αφορά τη συμβολή του στη διασφάλιση της τήρησης των διαδικασιών του Διοικητικού Συμβουλίου, την παροχή συμβουλών στο ΔΣ και τις Επιτροπές του για θέματα εταιρικής διακυβέρνησης, την υποστήριξη του Προέδρου του ΔΣ και την παροχή συνδρομής στο Διοικητικό Συμβούλιο και στις Επιτροπές του για την αποτελεσματική τους λειτουργία.

Η ανωτέρω διαδικασία αξιολόγησης βρίσκεται σε εξέλιξη και αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του πρώτου εξαμήνου του 2023.

## **8. Επιτροπές Διοικητικού Συμβουλίου**

### **8.1. Επιτροπή Ελέγχου**

Η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας λειτουργεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στους Ν. 4449/2017 και 4706/2020 και αποσκοπεί στην υποβοήθηση του Διοικητικού Συμβουλίου στα καθήκοντά του σχετικά με τη διαφύλαξη της ακεραιότητας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, τη διασφάλιση της ανεξάρτητης, αντικειμενικής και αποτελεσματικής διεξαγωγής των εσωτερικών και εξωτερικών ελέγχων της Εταιρείας, τη διασφάλιση και την επίβλεψη της ανάπτυξης και της εφαρμογής ενός κατάλληλου και αποτελεσματικού Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και Εταιρικής Διακυβέρνησης για την Εταιρεία και τον Όμιλο της, τη διασφάλιση και την επίβλεψη της συμμόρφωσης με το θεσμικό, το κανονιστικό και το νομικό πλαίσιο που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας και του Ομίλου της.

#### **8.1.1. Σύνθεση Επιτροπής Ελέγχου**

Η Επιτροπή Ελέγχου είναι ανεξάρτητη επιτροπή της περιπτώσεως αβ) της παρ. 1α) του άρθρου 44 του Νόμου 4449/2017, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 74 του Νόμου 4706/2020. Αποτελείται από Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, που εξελέγησαν σύμφωνα με την από 08/06/2021 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας σε εφαρμογή του άρθρου 44 του Νόμου 4449/2017 παρ. 1β) και 1γ).

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

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

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

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

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

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

Ακολούθως, η Επιτροπή Ελέγχου κατά τη συνεδρίασή της στις 21.02.2023 επιβεβαίωσε τον ορισμό ως Προέδρου αυτής του κ. Σπυρίδωνα Μακριδάκη, ανεξάρτητου, μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 44 παρ. 1 περ. ε του Ν. 4449/2017, στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου και στην με αριθμό πρωτοκόλλου 1508/17.07.2020 εγκύκλιο της Διεύθυνσης Εισηγμένων Εταιρειών της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ανασυγκροτήθηκε σε σώμα ως εξής:

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

Τα ως άνω μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, είναι ανεξάρτητα από την Εταιρεία, κατά την έννοια των διατάξεων του Ν. 3016/2002 και του Ν. 4706/2020 και εξ αυτών, η κα Γαρυφαλλιά Σπυριούνη διαθέτει την απαιτούμενη, εκ του νόμου (άρθρο 44 παρ. 1 περ. ζ, εδ. β) του Ν. 4449/2017) επαρκή γνώση στην ελεγκτική ή/και λογιστική και κατά τούτο εξακολουθεί να είναι το μέλος εκείνο της Επιτροπής Ελέγχου που διαθέτει την απαιτούμενη επαρκή γνώση στην ελεγκτική και λογιστική. Η κα Γαρυφαλλιά Σπυριούνη, ως ανεξάρτητη από την Εταιρεία, παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου που αφορούν στην έγκριση των οικονομικών καταστάσεων.

Η Επιτροπή Ελέγχου θα συνεχίσει τη λειτουργία της με την ανωτέρω σύνθεση μέχρι την προσεχή Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας, η οποία θα ενημερωθεί για την παραίτηση του κ. Ιωάννη Κυριακόπουλου και θα κληθεί να επιβεβαιώσει τον αριθμό και τις ιδιότητες των μελών της Επιτροπής Ελέγχου για το υπόλοιπο της θητείας της.

#### 8.1.2. Αρμοδιότητες Επιτροπής Ελέγχου

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

##### Α. Χρηματοοικονομικές καταστάσεις και διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

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

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

- Λήψη και αξιολόγηση από τον Τομέα Οικονομικών Υπηρεσιών Ετήσιας Έκθεσης όπου αναλύονται οι εργασίες του εν λόγω Τομέα.

#### **Β. Εξωτερικός Έλεγχος**

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

#### **Γ. Εσωτερικός Έλεγχος**

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

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

#### Δ. Συστήματα εσωτερικού ελέγχου, διαχείρισης κινδύνων και κανονιστικής συμμόρφωσης

- Παρακολούθηση και αξιολόγηση σε ετήσια βάση της επάρκειας, αποτελεσματικότητας και αποδοτικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.
- Εξέταση και έγκριση του Κανονισμού Λειτουργίας της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και υποβολή αυτού στο Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας των διεργασιών και διαδικασιών της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης.
- Λήψη, εξέταση, έγκριση και παρακολούθηση της εφαρμογής του ετήσιου προγράμματος εργασιών της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης (Σχέδιο Δράσης).
- Λήψη και αξιολόγηση της Ετήσιας Απολογιστικής Έκθεσης της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας και ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Διασφάλιση της ανεξαρτησίας της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης.
- Επισκόπηση της διαχείρισης των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων της Εταιρείας και παρακολούθηση της περιοδικής αναθεώρησής τους.
- Λήψη και αξιολόγηση τριμηνιαίων αναφορών από την Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων.
- Λήψη και αξιολόγηση των Πεπραγμένων της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων για το τρέχον έτος.
- Αξιολόγηση του έργου του Υπευθύνου Διαχείρισης Κινδύνων.
- Παρακολούθηση της εφαρμογής και της αποτελεσματικότητας του Κώδικα Επαγγελματικής Ηθικής και Δεοντολογίας της Εταιρείας.
- Παρακολούθηση της εφαρμογής της Πολιτικής πρόληψης και διαχείρισης καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων
- Υποβολή προτάσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο για την αντιμετώπιση των αδυναμιών που έχουν διαπιστωθεί στο Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και παρακολούθηση της εφαρμογής των διορθωτικών μέτρων που αποφασίζονται.
- Εξέταση τυχόν ευρημάτων που προκύπτουν από ελέγχους Κανονιστικών Αρχών.

##### 8.1.3. Παρουσίες Μελών στις Συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου

Οι παρουσίες κάθε μέλους της Επιτροπής Ελέγχου στις Συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου κατά τη χρήση 2022, εμφανίζονται στον κατωτέρω πίνακα:

| Ονοματεπώνυμο         | Αριθμός Συνεδριάσεων που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της θητείας τους (εντός της χρήσης 2022) | Αριθμός Συνεδριάσεων που Συμμετείχε | Ποσοστό παρουσίας | Αριθμός Συνεδριάσεων που Εκπροσωπήθηκε |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|----------------------------------------|
| Σπυρίδων Μακριδάκης   | 16                                                                                                   | 15                                  | 93.75%            | 1                                      |
| Ιωάννης Κυριακόπουλος | 16                                                                                                   | 16                                  | 100%              | 0                                      |
| Πρόδρομος Βλάμης      | 16                                                                                                   | 15                                  | 93.75%            | 1                                      |
| Γαρυφαλλιά Σπυριούνη  | 16                                                                                                   | 16                                  | 100%              | 0                                      |

##### 8.1.4. Πεπραγμένα Επιτροπής Ελέγχου κατά τη χρήση 2022

Συνοπτική περιγραφή του έργου και των δραστηριοτήτων της Επιτροπής Ελέγχου, περιλαμβάνεται στην Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων αυτής, η οποία έχει ενταχθεί διακριτά στην Ετήσια Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Έκθεση της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση του έτους 2022.

##### 8.2. Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

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

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

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

#### 8.2.1. Σύνθεση Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

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

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

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

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο την 21.02.2023 αφού έλαβε γνώση της από 20.02.2023 παραίτησης του μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Ιωάννη Κυριακόπουλου από μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και των επιτροπών του, συμπεριλαμβανομένης της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, αποφάσισε τη συνέχιση της λειτουργίας της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας με τα εναπομείναντα τρία (3) μέλη χωρίς αντικατάσταση του παραιτηθέντος μέλους, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων.

Ακολούθως, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων στις 24.02.2023 επιβεβαίωσε τον ορισμό ως Προέδρου αυτής του κ. Σπυρίδωνα Μακριδάκη, ανεξάρτητου, μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, και ανασυγκροτήθηκε σε σώμα ως εξής:

1. Κος **Σπυρίδων Μακριδάκης** του Γεωργίου, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, Πρόεδρος της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων
2. Κος **Πρόδρομος Βλάμης** του Γρηγορίου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, Μέλος της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων
3. Κα **Γαρυφαλλιά Σπυριούννη** του Βασιλείου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, Μέλος της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων θα συνεχίσει τη λειτουργία της με την ανωτέρω σύνθεση μέχρι τη λήξη της θητείας της.

#### 8.2.2. Αρμοδιότητες Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

##### Α. Αναφορικά με θέματα αποδοχών:

- Διαμόρφωση της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας και υποβολής σχετικών προτάσεων προκειμένου για τυχόν τροποποιήσεις σε αυτές.
- Αξιολόγηση της δομής, της σύνθεσης, του μεγέθους και της απόδοσης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας καθώς και των δεξιοτήτων και των γνώσεων των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και κατάθεση σχετικών προτάσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.
- Υποβολή προτάσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με τον καθορισμό ή την μεταβολή των αποδοχών του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου.

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

- Αξιολόγηση και έγκριση των από κοινού προτάσεων του Προέδρου Διοικητικού Συμβουλίου και του Διευθύνοντος Συμβούλου, σχετικά με νέες προσλήψεις ή μεταβολή αποδοχών των Ανώτατων Διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας και των επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης καθώς και της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων.
- Επισκόπηση της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας.
- Υποβολή προτάσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με το συνολικό ύψος των ετήσιων μεταβλητών αμοιβών (bonus) στην Εταιρεία και με το συνολικό ύψος των αποδοχών των Ανώτατων Διευθυντικών Στελεχών και των επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης καθώς και της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων.
- Τακτική ανασκόπηση της Πολιτικής Αποδοχών των Μη Εκτελεστικών Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Εισήγηση μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας σχετικά με τις αμοιβές των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Εξέταση των πληροφοριών εντός του προσχεδίου της Ετήσιας Έκθεσης Αποδοχών.

#### **Β. Αναφορικά με θέματα αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου και ανάδειξης υποψηφιοτήτων:**

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

#### **8.2.3. Παρουσίες Μελών στις Συνεδριάσεις της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων**

Οι παρουσίες κάθε μέλους της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων στις Συνεδριάσεις της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων κατά τη χρήση 2022, εμφανίζονται στον κατωτέρω πίνακα:

| Ονοματεπώνυμο         | Αριθμός Συνεδριάσεων που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της θητείας τους (εντός της χρήσης 2022) | Αριθμός Συνεδριάσεων που Συμμετείχε | Ποσοστό παρουσίας | Αριθμός Συνεδριάσεων που Εκπροσωπήθηκε |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|----------------------------------------|
| Σπυρίδων Μακρινάκης   | 5                                                                                                    | 5                                   | 100%              | 0                                      |
| Ιωάννης Κυριακόπουλος | 5                                                                                                    | 5                                   | 100%              | 0                                      |
| Πρόδρομος Βλάμης      | 5                                                                                                    | 5                                   | 100%              | 0                                      |
| Γαρυφαλλιά Σπυριούνη  | 5                                                                                                    | 5                                   | 100%              | 0                                      |

#### **8.2.4. Πεπραγμένα Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων κατά τη χρήση 2022**

Εντός της κλειόμενης χρήσης του έτους 2022, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων συνεδρίασε 5 φορές, μεταξύ άλλων, επί τη βάσει των κάτωθι θεμάτων:

- Διαδικασία Αξιολόγησης Διοικητικού Συμβουλίου.
- Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας .
- Τροποποίηση του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής.
- Τροποποίηση της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας.
- Εξέταση της ετήσιας έκθεσης αποδοχών.
- Πρόταση σχετικά με τις αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής.
- Μεταβλητές αποδοχές 2021.
- Επικαιροποίηση της Διαδικασίας Αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου.

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

### 8.3. Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή είναι αρμόδια για τον καθορισμό της επενδυτικής πολιτικής της Εταιρείας και τη Διαχείριση των Επενδύσεων της.

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

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

#### 8.3.1. Σύσταση Επενδυτικής Επιτροπής

Η Θητεία των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής συμπίπτει με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου, με δυνατότητα ανανέωσής της. Η υφιστάμενη Επενδυτική Επιτροπή απαρτίζεται από πέντε μέλη, εκ των οποίων τα τέσσερα συνιστούν είναι Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Εκ των τεσσάρων Μελών Διοικητικού Συμβουλίου που συμμετέχουν στην Επιτροπή, τρία είναι Εκτελεστικά Μέλη και ένα Μη Εκτελεστικό Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου.

Η υφιστάμενη σύσταση της Επενδυτικής Επιτροπής, ως αυτή έχει οριστεί με την από 29/06/2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, είναι η ακόλουθη:

| Ονοματεπώνυμο               | Ιδιότητα | Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο           |
|-----------------------------|----------|-----------------------------------------|
| Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου | Πρόεδρος | Εκτελεστικός Πρόεδρος                   |
| Αριστοτέλης Καρυτινός       | Μέλος    | Αντιπρόεδρος Β' και Διευθύνων Σύμβουλος |
| Γεώργιος Κουντούρης         | Μέλος    | Μη εκτελεστικό Μέλος                    |
| Γεώργιος Κωνσταντινίδης     | Μέλος    | Μη Μέλος                                |
| Αθανάσιος Καραγιάννης       | Μέλος    | Εκτελεστικό Μέλος                       |

#### 8.3.2. Αρμοδιότητες Επενδυτικής Επιτροπής

Επί τη βάση του Κανονισμού Λειτουργίας αυτής, η Επενδυτική Επιτροπή είναι αρμόδια για τα κάτωθι:

- Καθορισμός της επενδυτικής πολιτικής της Εταιρείας, σύμφωνα με τους στρατηγικούς στόχους αυτής.
- Υποβολή εισήγησης για τον ετήσιο προϋπολογισμό νέων επενδύσεων και πρόβλεψη της χρηματοδότησής τους.
- Διαχείριση του χαρτοφυλακίου κινητών αξιών της Εταιρείας.
- Λήψη αποφάσεων σχετικά με την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων και τη χρηματοδότησή τους.
- Καθορισμός των όρων μίσθωσης των ακινήτων που περιλαμβάνονται στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας.
- Λήψη αποφάσεων σχετικά με τη ρευστοποίηση επενδύσεων.
- Αξιολόγηση των αποδόσεων υφιστάμενων επενδύσεων και εξέταση εναλλακτικών μορφών επενδύσεων που εκτιμάται ότι δύνανται να αποφέρουν μεγαλύτερες αποδόσεις.
- Εξέταση και αξιολόγηση της διασποράς του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας ανά κλάδο.
- Λήψη αποφάσεων σχετικά με αυξήσεις/ μειώσεις του μετοχικού/ εταιρικού κεφαλαίου εταιρειών/οντοτήτων στις οποίες η Εταιρεία έχει συμμετοχή.
- Λήψη αποφάσεων για τα επενδυτικά προγράμματα, τα έργα οικοδόμησης, ανάπτυξης, ανακατασκευής, συντήρησης, μεταβολής χρήσης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου και έγκριση των απαιτούμενων για αυτά δαπανών/προϋπολογισμών.

#### 8.3.3. Παρουσίες Μελών στις Συνεδριάσεις της Επενδυτικής Επιτροπής

Οι παρουσίες κάθε μέλους της Επενδυτικής Επιτροπής στις Συνεδριάσεις της Επενδυτικής Επιτροπής κατά τη χρήση 2022, εμφανίζονται στον κατωτέρω πίνακα:

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

| Ονοματεπώνυμο               | Αριθμός Συνεδριάσεων που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της θητείας τους (εντός της χρήσης 2022) | Αριθμός Συνεδριάσεων που Συμμετείχε | Ποσοστό παρουσίας | Αριθμός Συνεδριάσεων που Εκπροσωπήθηκε |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|----------------------------------------|
| Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου | 24                                                                                                   | 23                                  | 95,83%            | 1                                      |
| Αριστοτέλης Καρυτινός       | 24                                                                                                   | 24                                  | 100%              | 0                                      |
| Γεώργιος Κουντούρης         | 24                                                                                                   | 24                                  | 100%              | 0                                      |
| Γεώργιος Κωνσταντινίδης     | 24                                                                                                   | 24                                  | 100%              | 0                                      |
| Αθανάσιος Καραγιάννης       | 24                                                                                                   | 24                                  | 100%              | 0                                      |

### 8.3.4. Πεπραγμένα Επενδυτικής Επιτροπής κατά τη χρήση 2022

Εντός της κλειόμενης χρήσης του έτους 2022, η Επενδυτική Επιτροπή συνεδρίασε είκοσι τέσσερις φορές, μεταξύ άλλων, επί τη βάση των κάτωθι θεμάτων:

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

## 9. Λοιπές Διοικητικές Επιτροπές

### 9.1. Επιτροπή Προμηθειών

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

#### 9.1.1. Σύνθεση Επιτροπής Προμηθειών

Η Επιτροπή είναι τριμελής, απαρτίζεται από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο και δύο Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Πιο συγκεκριμένα, η Επιτροπή Προμηθειών απαρτίζεται σήμερα από ένα Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και από δύο Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ένα εκ των οποίων προεδρεύει της Επιτροπής.

Η υφιστάμενη σύνθεση της Επιτροπής Προμηθειών, ως αυτή έχει οριστεί με την από 08/06/2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, είναι η ακόλουθη:

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

#### 9.1.2. Αρμοδιότητες Επιτροπής Προμηθειών

Η Επιτροπή Προμηθειών είναι αρμόδια για:

- Την αξιολόγηση και έγκριση της επιχειρηματικής σκοπιμότητας υλοποίησης καθώς και της δαπάνης προμηθειών που υπερβαίνουν τα εγκριτικά όρια που έχουν ανατεθεί στο Διευθύνοντα Σύμβουλο και στο Γενικό Διευθυντή Οικονομικών και Εργασιών από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.
- Την έγκριση δαπανών που αφορούν σε προμήθειες αγαθών και υπηρεσιών, των οποίων τα ποσά υπερβαίνουν τα εγκριτικά όρια που έχει καθορίσει το Διοικητικό Συμβούλιο για τα λοιπά όργανα της Εταιρείας.

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

### 9.1.3. Πεπραγμένα Επιτροπής Προμηθειών κατά τη χρήση 2022

Εντός της κλειόμενης χρήσης του έτους 2022, η Επιτροπή Προμηθειών συνεδρίασε τρεις φορές, επί τη βάση των κάτωθι θεμάτων:

- Εισήγηση για τη σύναψη σύμβασης αναφορικά με τη λήψη απαραίτητων υπηρεσιών στο πλαίσιο της ESG συμμόρφωσης της Εταιρείας.
- Εισήγηση για την απόκτηση νέου λογισμικού Enterprise Resource Planning (ERP).
- Έγκριση δαπάνης και ανάθεση υπηρεσιών στο πλαίσιο βελτίωσης των εσωτερικών διαδικασιών λειτουργίας της Εταιρείας.

### 9.2. Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου

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

Σκοπός της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου είναι η δημιουργία και παρακολούθηση της εφαρμογής του Πλαισίου Πράσινων Ομολόγων της Εταιρείας βάσει του οποίου η Εταιρεία θα μπορεί να προβαίνει σε μία ή και περισσότερες εκδόσεις Πράσινων Ομολόγων με σκοπό τη βιώσιμη χρηματοδότηση των επιχειρηματικών της δραστηριοτήτων.

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

Η λειτουργία, οι αρμοδιότητες καθώς και διατάξεις περί σύνθεσης της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου περιλαμβάνονται στον Κανονισμό Λειτουργίας αυτής, που εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 29/06/2021.

#### 9.2.1. Σύνθεση Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου

Ο Πρόεδρος της Επιτροπής είναι ο εκάστοτε επικεφαλής Οικονομικών & Εργασιών της Εταιρείας.

Η υφιστάμενη σύνθεση της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου, ως αυτή έχει οριστεί με την από 28/02/2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, είναι η ακόλουθη:

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

#### 9.2.2. Αρμοδιότητες Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου

Η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου είναι αρμόδια για:

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

#### 9.2.3. Πεπραγμένα Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου κατά τη χρήση 2022

Εντός της κλειόμενης χρήσης του έτους 2022, η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου συνεδρίασε εννέα φορές, επί τη βάση των κάτωθι θεμάτων:

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

- Αξιολόγηση εισήγησης για τη χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων του από 16.07.2021 Κοινού Πράσινου Ομολογιακού Δανείου της Εταιρείας στην υλοποίηση επένδυσης αγοράς οικοπέδου, κατεδάφισης παλαιού κτηρίου και ανάπτυξης ενός πιστοποιημένου πράσινου κτηρίου γραφειακής χρήσης.
- Αξιολόγηση εισήγησης για τη χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων του από 16.07.2021 Κοινού Πράσινου Ομολογιακού Δανείου της Εταιρείας στην υλοποίηση επένδυσης αγοράς οικοπέδου και ανάπτυξης ενός ενεργειακά αποδοτικού κτηρίου κατοικιών.
- Αξιολόγηση εισήγησης για τη χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων του από 16.07.2021 Κοινού Πράσινου Ομολογιακού Δανείου της Εταιρείας στην υλοποίηση επένδυσης ανάπτυξης ενεργειακά αποδοτικών κτηρίων Logistics.
- Αξιολόγηση εισήγησης για τη χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων του από 16.07.2021 Κοινού Πράσινου Ομολογιακού Δανείου της Εταιρείας στην υλοποίηση επένδυσης για την απόκτηση ξενοδοχείου με σκοπό την ενεργειακή του αναβάθμιση.
- Επανεξέταση επιλέξιμων έργων του Μητρώου Επιλέξιμων Πράσινων Έργων.
- Αξιολόγηση εισήγησης για τη χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων του από 16.07.2021 Κοινού Πράσινου Ομολογιακού Δανείου της Εταιρείας στην υλοποίηση επένδυσης για την απόκτηση ενός αυτοτελούς πενταώροφου κτηρίου γραφείων.
- Αξιολόγηση εισήγησης για την έλεγχο ως προς την απόκτηση ενός αυτοτελούς πράσινου κτηρίου γραφείων, σύμφωνα με το Green Bond Framework της Εταιρείας.

#### **10. Περιγραφή των κυρίων χαρακτηριστικών του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (Σ.Ε.Ε.)**

Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (εφεξής «Σ.Ε.Ε.») περιλαμβάνει τις δικλίδες που διασφαλίζουν την ορθή διοίκηση και λειτουργία της Εταιρείας.

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

- στη συνεπή υλοποίηση της επιχειρησιακής στρατηγικής, με την αποτελεσματική χρήση των διαθέσιμων πόρων,
- στην αναγνώριση και διαχείριση των ουσιωδών κινδύνων που συνδέονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας και τη λειτουργία της,
- στην αποτελεσματική λειτουργία της υπηρεσίας εσωτερικού ελέγχου,
- στη διασφάλιση της πληρότητας και της αξιοπιστίας των στοιχείων και πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας και την κατάρτιση αξιόπιστων οικονομικών καταστάσεων, καθώς και της μη χρηματοοικονομικής κατάστασης αυτής εάν συντρέχει εφαρμογή του άρθρου 151 του Νόμου 4548/2018,
- στη συμμόρφωση με το κανονιστικό και νομοθετικό πλαίσιο, καθώς και τους εσωτερικούς κανονισμούς που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας.

Το Σ.Ε.Ε. περιλαμβάνει τα κάτωθι κύρια συστατικά, τα οποία αναλύονται στις κάτωθι ενότητες:

- Το Περιβάλλον Ελέγχου
- Τη Διαχείριση Κινδύνων
- Τους ελεγκτικούς μηχανισμούς και δικλίδες ασφαλείας
- Το σύστημα πληροφόρησης και επικοινωνίας
- Την Παρακολούθηση του Σ.Ε.Ε.

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

##### **10.1. Περιβάλλον Ελέγχου**

Το περιβάλλον ελέγχου είναι το σύνολο των δομών, των προτύπων, των Πολιτικών και Διαδικασιών μέσω των οποίων καθορίζεται η συνολική οργάνωση και ο τρόπος διοίκησης της Εταιρείας. Τα στοιχεία του αυτά αποτελούν τη βάση για την ανάπτυξη ενός αποτελεσματικού Σ.Ε.Ε.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει Κώδικα Επαγγελματικής Ηθικής και Δεοντολογίας που διέπει τη συμπεριφορά όλου του ανθρωπίνου δυναμικού της συμπεριλαμβανομένων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, και των Διευθυντικών Στελεχών της.

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

Η Εταιρεία, ως μέτρο βέλτιστης πρακτικής και προώθησης της εταιρικής συμμόρφωσης έχει υιοθετήσει Πολιτική Καταπολέμησης της Δωροδοκίας, ενώ βρίσκεται στο στάδιο κατάρτισης Πολιτικής Καταπολέμησης της Απάτης.

Σκοπός της Πολιτικής Καταπολέμησης της Απάτης είναι η καθιέρωση των απαραίτητων δικλίδων ασφαλείας προκειμένου για τον πρόληψη και εντοπισμό των περιστατικών απάτης και παρατυπιών εντός της Εταιρείας.

Αναφορικά με το Διοικητικό Συμβούλιο, η Εταιρεία διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου, μέσω του οποίου αποτυπώνονται αναλυτικά οι ρυθμίσεις σχετικά με την εξουσία, τις εκχωρούμενες αρμοδιότητες, τις υποχρεώσεις, τις ευθύνες, τις αρχές λειτουργίας και τους κανόνες συμπεριφοράς του Διοικητικού Συμβουλίου.

Στην Εταιρεία, πέραν των Επιτροπών Διοικητικού Συμβουλίου (Επιτροπή Ελέγχου, Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, Επενδυτική Επιτροπή), έχουν συσταθεί Διοικητικές Επιτροπές, ήτοι η Επιτροπή Προμηθειών και η Επιτροπή Πρασίνου Ομολόγου.

## 10.2. Διαχείριση Κινδύνων

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την επίβλεψη του πλαισίου διαχείρισης επιχειρηματικού κινδύνου. Αναλυτικότερα:

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

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

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

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

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

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

### 10.3. Ελεγκτικοί Μηχανισμοί και Δικλίδες Ασφαλείας

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

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

Ουσιώδης παράμετρος σε σχέση με τα ανωτέρω, η πρόληψη, ο εντοπισμός και η αντιμετώπιση Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία έχει καταρτίσει και έχει εγκρίνει Πολιτική και Διαδικασία Πρόληψης και Αποτροπής Σύγκρουσης Συμφερόντων, η οποία αποτελεί μέρος του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας. Περίληψη του εν λόγω Κανονισμού έχει αναρτηθεί στον [Επίσημο Ιστοχώρο της Εταιρείας](#). Η εν λόγω Πολιτική και Διαδικασία είναι σύμφωνη με τις προβλέψεις του κανονιστικού πλαισίου που διέπει τη λειτουργία της Εταιρείας και περιλαμβάνει προβλέψεις για τον εντοπισμό, την πρόληψη και τη διαχείριση καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων που πλήττουν τα συμφέροντα της.

### 10.4. Σύστημα Πληροφόρησης και Επικοινωνίας

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

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

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

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

Αναφορικά με το δεύτερο σκέλος, έχει καταρτιστεί και εγκριθεί Πολιτική Αναφοράς Δυσλειτουργιών (Whistleblowing). Η Πολιτική αυτή στοχεύει στο να ενθαρρύνει όλους τους εμπλεκόμενους να αναφέρουν, εμπιστευτικά ή ανώνυμα μέσω των υπάρχοντων καναλιών αναφοράς, συμπεριφορές που είναι παράνομες ή και ανήθικες, αμέσως μόλις υποπέσουν στην αντίληψή τους.

Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης έχει εκκινήσει, από τα τέλη της χρήσης 2022, την επικαιροποίηση της υπάρχουσας Πολιτικής σε συμμόρφωση με τις επιταγές του νεοπαγούς Νόμου 4990/2022, μία διαδικασία που θα περαιωθεί εντός της χρήσης 2023.

Αναφορικά με το τρίτο σκέλος, έχει καταρτιστεί Πολιτική και Διαδικασία προκειμένου να διασφαλίζεται από την Εταιρεία ότι οι Μέτοχοι λαμβάνουν την προσήκουσα ενημέρωση που τους επιτρέπει να έχουν πλήρη γνώση, να κατανοούν επαρκώς τα εταιρικά ζητήματα και να ασκούν τα προβλεπόμενα δικαιώματά τους.

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

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

#### **10.5. Παρακολούθηση του Σ.Ε.Ε.**

Η παρακολούθηση του Σ.Ε.Ε. αφορά τη διαδικασία διαρκούς αξιολόγησής του (τόσο εσωτερικά όσο και από ανεξάρτητο αξιολογητή σε τριετή βάση) ιδίως ως προς την επάρκεια και την αποτελεσματικότητά του.

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

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

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

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

Αναφορικά με τη Λειτουργία της Κανονιστικής Συμμόρφωσης, η Εταιρεία διαθέτει Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης με κύρια αποστολή τη θέσπιση και την εφαρμογή κατάλληλων και επικαιροποιημένων πολιτικών και διαδικασιών, με σκοπό να επιτυγχάνεται έγκαιρα η πλήρης και διαρκής συμμόρφωση της Εταιρείας προς το εκάστοτε ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, που διέπει τη λειτουργία της και να υφίσταται ανά πάσα στιγμή πλήρης εικόνα για τον βαθμό επίτευξης του σκοπού αυτού.

Στις αρμοδιότητες της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης περιλαμβάνονται οι ενέργειες πρόληψης, καταστολής/ανίχνευσης και απόκρισης σε σχέση με θέματα αρμοδιότητάς της βάσει της Πολιτικής Κανονιστικής Συμμόρφωσης και των Διαδικασιών Κανονιστικής Συμμόρφωσης. Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης, στο πλαίσιο του έργου της, έχει πρόσβαση σε όλες τις απαιτούμενες πηγές πληροφόρησης εντός και εκτός της Εταιρείας, επικοινωνεί τα ευρήματά της έγκαιρα και έγκυρα, λαμβάνει την απαραίτητη εκπαίδευση και ενημερώνεται κατάλληλα επί σκοπώ παρακολούθησης της αποτελεσματικής υιοθέτησης και απαρέγκλιτης εφαρμογής των αλλαγών που συντελούνται στο κανονιστικό πλαίσιο. Της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης προΐσταται ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης. Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης αναφέρεται λειτουργικά στην Επιτροπή Ελέγχου και διοικητικά στον Διευθύνοντα Σύμβουλο. Ετησίως, υποβάλλει Σχέδιο Δράσης προς την Επιτροπή Ελέγχου προς έγκριση και Ετήσια Απολογιστική Έκθεση προς το Διοικητικό Συμβούλιο δια της Επιτροπής Ελέγχου.

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

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

#### **11. Εξωτερική αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.**

Αναφορικά με την Αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, η Εταιρεία έχει θεσπίσει Πολιτική Περιοδικής Αξιολόγησης του Σ.Ε.Ε. σύμφωνα με τις θεσμικές και εποπτικές απαιτήσεις όπως αποτυπώνονται στον Νόμο 4706/2020 και στην Απόφαση Ε.Κ. 1/891/30.9.2020. Σκοπός της Πολιτικής είναι η περιοδική αξιολόγηση του Σ.Ε.Ε. της Εταιρείας με γνώμονα τη συνεχή βελτίωσή του. Υπεύθυνη για την ανάπτυξη και επικαιροποίηση της Πολιτικής είναι η Επιτροπή Ελέγχου με την υποστήριξη της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης, ως εκάστοτε απαιτείται.

Ο Αξιολογητής του Σ.Ε.Ε. με το πέρας της αξιολόγησής του υποβάλλει Έκθεση Αποτελεσμάτων Αξιολόγησης, η οποία συμπεριλαμβάνει τόσο σύνοψη των παρατηρήσεων του, όσο και ανάλυση αυτών, το χρόνο σύνταξης αυτής, την ημερομηνία αναφοράς της αξιολόγησης και την περίοδο που καλύπτει η Έκθεση Αξιολόγησης, η οποία εκκινεί από την επόμενη ημέρα της ημερομηνίας αναφοράς της προηγούμενης αξιολόγησης.

Η σύνοψη περιλαμβάνει το συμπέρασμα του Αξιολογητή, ανάλογα με τα Πρότυπα αξιολόγησης που επικαλείται, αναφορικά με την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα του Σ.Ε.Ε. Επίσης περιλαμβάνει τα σημαντικότερα ευρήματα της αξιολόγησης, ους κινδύνους και τις συνέπειες που απορρέουν από αυτά καθώς και την απόκριση της Διοίκησης της Εταιρείας σε αυτά, συμπεριλαμβανομένων και των σχετικών σχεδίων δράσης.

Η Εταιρεία με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, ανέθεσε στον Ανεξάρτητο Φορέα Αξιολόγησης «AMID Corporate Governance, Internal Controls & Internal Audit Services» το έργο της εξωτερικής αξιολόγησης της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου («ΣΕΕ») της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2022, και περίοδο αναφοράς 17.07.2021 – 31.12.2022, σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. ι της παρ. 3 και της παρ. 4 του άρθρου 14 του ν. 4706/2020 και την Απόφαση 1/891/30.09.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει (το «Κανονιστικό Πλαίσιο»).

Η εν λόγω αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου ολοκληρώθηκε με επιτυχία τον Μάρτιο 2023 και κάλυψε, σύμφωνα και με τα οριζόμενα στην Απόφαση 1/891/30.09.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, τα εξής αντικείμενα : το Περιβάλλον Ελέγχου, τη Διαχείριση Κινδύνων , τους Ελεγκτικούς Μηχανισμούς και τις Δικλίδες Ασφαλείας, το Σύστημα Πληροφόρησης και Επικοινωνίας καθώς και την Παρακολούθηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας.

Η από 30.03.2023 Έκθεση της Αξιολόγησης της Επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, υπογράφεται από τον Υπεύθυνο Έργου και Εταίρο του Ανωτέρω Ανεξάρτητου Φορέα Αξιολόγησης, κ. Βασίλη Μονογιού (CIA, CRMA, CPA, COSO ICIF cert.) με Α.Μ. ΣΟΕΛ: 25141.

Ως αναφέρεται στην ανωτέρω έκθεση, η αξιολόγηση ξεκίνησε στις αρχές του 2023 και διενεργήθηκε εμπροθέσμως και προσηκόντως. Σύμφωνα με τα οριζόμενα στην απόφαση 1/891/30.09.2020 του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η αξιολόγηση της επάρκειας του ΣΕΕ πραγματοποιήθηκε με βάση τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές με στόχο να διασφαλιστούν οι απαιτήσεις σχετικά με το ΣΕΕ όπως ορίζονταν στην εν λόγω απόφαση. Ως προς τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές, ακολουθήθηκε το Πλαίσιο των Διεθνών Επαγγελματικών Προτύπων για τον Εσωτερικό έλεγχο (Institute of Internal Auditors: The International Professional Practices Framework) και το Πλαίσιο Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Επιτροπής COSO (COSO: Internal Control Integrated Framework).

Στο συμπέρασμα το οποίο περιλαμβάνεται στην ανωτέρω έκθεση αξιολόγησης της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ αναφέρονται τα εξής:

**«Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, όπως αυτή περιγράφεται ανωτέρω στην παράγραφο «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας», καθώς και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, σχετικά με την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ της Εταιρείας, με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2022, δεν έχει υποπέσει στην αντίληψή μας οτιδήποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί ως ουσιώδης αδυναμία του ΣΕΕ της Εταιρείας, σύμφωνα με το Κανονιστικό Πλαίσιο.»**

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

Στην ίδια έκθεση για το «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας» αναφέρονται τα εξής: «Η εργασία μας καλύπτει αποκλειστικά τις διαδικασίες διασφάλισης που προβλέπονται από το Πρόγραμμα, όπως αυτό διαμορφώθηκε με σκοπό την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ της Εταιρείας σύμφωνα με το Κανονιστικό Πλαίσιο, στις 31 Δεκεμβρίου 2022, προκειμένου να εντοπίσουμε τυχόν ουσιώδεις αδυναμίες στο ΣΕΕ. Ουσιώδης αδυναμία στο ΣΕΕ είναι μια ανεπάρκεια ή ένας συνδυασμός ανεπαρκειών των δικλίδων του ΣΕΕ, η οποία αφορά στη σχεδιαστική τους επάρκεια ή στην αποτελεσματικότητά τους, έτσι ώστε να υπάρχει εύλογη πιθανότητα να μην αποτραπεί ή να μην εντοπιστεί εγκαίρως ένας σημαντικός κίνδυνος, που έχει αναγνωριστεί από τη διοίκηση της Εταιρείας, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου και σχετίζεται με τη λειτουργία της Εταιρείας. Το εύρος της αξιολόγησης έχει καθορισθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, όπως προβλέπεται από την καταγεγραμμένη πολιτική της εταιρείας στον κανονισμό λειτουργίας της.»

**12. Πληροφοριακά στοιχεία που απαιτούνται κατά το άρθρο 10 παράγραφος 1 στοιχεία γ), δ), στ), η) και θ) της οδηγίας 2004/25/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 21ης Απριλίου 2004, σχετικά με τις δημόσιες προσφορές εξαγοράς, εφόσον η Εταιρεία υπάγεται στην εν λόγω Οδηγία.**

Οι απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (γ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ, εμπεριέχονται σε τμήμα της Επεξηγηματικής Έκθεσης, που αναφέρεται στις πρόσθετες πληροφορίες του άρθρου 4. παρ. 7 του Ν. 3556/2007.

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

Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (στ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ, δεν υφίσταται κανενός είδους περιορισμός στα δικαιώματα ψήφου.

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

Οι απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (θ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ, εμπεριέχονται ήδη σε τμήμα της Επεξηγηματικής Έκθεσης, που αναφέρεται στις πρόσθετες πληροφορίες του άρθρου 4. παρ. 7 του Ν. 3556/2007.

**13. Πολιτικές που διασφαλίζουν επαρκή πληροφόρηση για όλες τις συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη**

Η Εταιρεία διαθέτει Πολιτική και Διαδικασία συμμόρφωσης με τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τα άρθρα 99 ως 101 του Νόμου 4548/2018, σχετικά με τις συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη.

Η εν λόγω Πολιτική και Διαδικασία συνιστά Παράρτημα του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας, Περίληψη του οποίου βρίσκεται αναρτημένη στον [Επίσημο Ιστοχώρο της Εταιρείας](#).

Πιο συγκεκριμένα, η Πολιτική και Διαδικασία σχετίζεται με τη συμμόρφωση της Εταιρείας με τις διατάξεις του ισχύοντος θεσμικού και εποπτικού πλαισίου, που καθορίζουν τη διαδικασία που πρέπει να τηρείται προκειμένου να είναι νόμιμες οι συναλλαγές της με Συνδεδεμένα Μέρη.

Σκοπός της Πολιτικής και Διαδικασίας είναι η αποτύπωση των εκτελούμενων ενεργειών αναφορικά με την παρακολούθηση των συναλλαγών με Συνδεδεμένα Μέρη και την κατάλληλη γνωστοποίησή τους στα αρμόδια όργανα και μετόχους της Εταιρείας.

Ως συνδεδεμένο μέρος, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 (εφεξής «Δ.Λ.Π. 24»), νοείται πρόσωπο ή οντότητα που συνδέεται με την οντότητα η οποία καταρτίζει οικονομικές καταστάσεις.

(α) Ένα πρόσωπο ή μέλος του στενού οικογενειακού περιβάλλοντος του προσώπου αυτού συνδέεται με αναφέρουσα οντότητα εάν το εν λόγω πρόσωπο:

- (i) έχει τον έλεγχο ή τον από κοινού έλεγχο στην αναφέρουσα οντότητα,
- (ii) έχει σημαντική επιρροή στην αναφέρουσα οντότητα, ή

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

- (iii) κατέχει καίρια διοικητική θέση στην αναφέρουσα οντότητα ή σε μητρική της αναφέρουσας οντότητας.  
(β) Η οντότητα συνδέεται με αναφέρουσα οντότητα εφόσον συντρέχει οιαδήποτε των κατωτέρω προϋποθέσεων:  
(i) Η οντότητα και η αναφέρουσα οντότητα ανήκουν στον ίδιο όμιλο (που σημαίνει ότι οι μητρικές, θυγατρικές και αδελφές θυγατρικές συνδέονται μεταξύ τους).  
(ii) Μια οντότητα είναι συγγενής ή κοινή επιχείρηση της άλλης οντότητας (ή συγγενής ή κοινή επιχείρηση μέλους ενός ομίλου στον οποίον ανήκει ή άλλη οντότητα).  
(iii) Αμφότερες οι οντότητες είναι κοινές επιχειρήσεις του ίδιου τρίτου μέρους.  
(iv) Μια οντότητα είναι κοινή επιχείρηση τρίτης οντότητας και η άλλη οντότητα είναι συγγενής με την τρίτη οντότητα.  
(v) Η οντότητα είναι πρόγραμμα παροχών μετά την έξοδο από την υπηρεσία προς όφελος των εργαζομένων είτε της αναφέρουσας οντότητας είτε οντότητας που συνδέεται με την αναφέρουσα οντότητα. Εάν η αναφέρουσα οντότητα είναι η ίδια τέτοιου είδους πρόγραμμα, οι χρηματοδότες εργοδότες συνδέονται και αυτοί με την αναφέρουσα οντότητα.  
(vi) Η οντότητα ελέγχεται ή ελέγχεται από κοινού από πρόσωπο σύμφωνα με το σημείο (α).  
(vii) Ένα πρόσωπο σύμφωνα με το σημείο (α) στοιχείο (i) έχει σημαντική επιρροή στην οντότητα ή κατέχει καίρια διοικητική θέση στην οντότητα (ή σε μητρική της οντότητας).

Ως συναλλαγή Συνδεδεμένων Μερών νοείται η μεταφορά πόρων, παροχή υπηρεσιών ή ύπαρξη δεσμεύσεων μεταξύ αναφέρουσας οντότητας και Συνδεδεμένου Μέρους, ανεξάρτητα αν επιβαρύνεται με τίμημα.

Ως μέλη του στενού οικογενειακού περιβάλλοντος του ατόμου νοούνται τα μέλη της οικογένειας τα οποία μπορεί να αναμένεται ότι επηρεάζουν, ή επηρεάζονται από, το πρόσωπο αυτό στις σχέσεις τους με την οικονομική οντότητα και περιλαμβάνουν:

- (α) τα τέκνα και την/τον σύζυγο του εν λόγω προσώπου ή το άτομο με το οποίο συζεί,  
(β) τα τέκνα της/του συζύγου του εν λόγω προσώπου ή του ατόμου με το οποίο συζεί, και  
(γ) τα συντηρούμενα από αυτό, ή από την/τον σύζυγό του ή από το άτομο με το οποίο συζεί πρόσωπα.

#### 14. Βιωσιμότητα

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με την από 29/06/2022 απόφασή του, προχώρησε στην έγκριση Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης.

Η εν λόγω Πολιτική έχει αναρτηθεί στον [Επίσημο Ιστοχώρο της Εταιρείας](#).

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

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

Η Εταιρεία θέτει ως στρατηγικό προσανατολισμό και δέσμευση τη βιώσιμη ανάπτυξη, έχει ως κύριο στόχο της τη δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τα ενδιαφερόμενα μέρη της, και αναγνωρίζει απόλυτα τις ευθύνες της που αφορούν τα ανθρώπινα δικαιώματα, τις εργασιακές σχέσεις, τη προστασία του περιβάλλοντος και την καταπολέμηση της διαφθοράς.

Η Εταιρεία έχει επίγνωση για τον κρίσιμο ρόλο που διαδραματίζουν οι επιχειρήσεις προς την επίτευξη των Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης του ΟΗΕ και της Συνθήκης των Παρισίων και εφαρμόζει μια υπεύθυνη και βιώσιμη στρατηγική. Σε αυτό το πλαίσιο, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας προέβη, με την από 29/06/2022 απόφασή του, και στην έγκριση Πολιτικής Περιβάλλοντος.

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

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

Η εν λόγω **Πολιτική Περιβάλλοντος** θέτει το πλαίσιο για τη διαχείριση των επιπτώσεων της δραστηριότητάς της Εταιρείας στο περιβάλλον, είτε θετικές είτε αρνητικές, καθώς και το πλαίσιο των δράσεων που εφαρμόζει για τη διαχείριση των σκοπών και στόχων της.

Η Εταιρεία δεσμεύεται με τα κατωτέρω:

- Τη συμμόρφωση της με όλες τις υφιστάμενες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις,
- Τη συστηματική παρακολούθηση των αλληλεπιδράσεων των δραστηριοτήτων της με το περιβάλλον, συμπεριλαμβανομένων σημαντικών επιπτώσεων και κινδύνων,
- Την υιοθέτηση πρακτικών πρόληψης για μείωση της ρύπανσης, καθώς και την ελαχιστοποίηση της χρήσης πόρων (συμπεριλαμβανομένου του νερού) και των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου,
- Τη συνεχή ενημέρωση, εκπαίδευση και ευαισθητοποίηση του ανθρώπινου δυναμικού της για την υιοθέτηση μιας περιβαλλοντικά υπεύθυνης κουλτούρας και την επίτευξη των Εταιρικών στόχων,
- Την ενθάρρυνση των ενδιαφερόμενων μερών, ώστε να αναλάβουν πρωτοβουλίες για την προστασία του περιβάλλοντος,
- Την εφαρμογή συγκριτικής αξιολόγησης μεταξύ των ακινήτων της Εταιρείας μέσω της έκδοσης ενεργειακών πιστοποιητικών,
- Την αναζήτηση ευκαιριών για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των ακινήτων της και τη μείωση του ανθρακικού αποτυπώματος του χαρτοφυλακίου της,
- Την αναζήτηση ευκαιριών για εκμετάλλευση των ακινήτων της για εγκατάσταση συστημάτων παραγωγή ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές.

Η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει τις βασικές ομάδες των ενδιαφερόμενων μερών της που δύναται να επηρεάζουν ή/και να επηρεάζονται από τις δραστηριότητές της. Επίσης έχει πραγματοποιήσει ανάλυση ουσιαστικότητας, με στόχο τον εντοπισμό, την ανάλυση και ιεράρχηση των πιο σημαντικών περιβαλλοντικών και κοινωνικών θεμάτων, καθώς και θεμάτων εταιρικής διακυβέρνησης (ESG) για την Εταιρεία και τα ενδιαφερόμενα μέρη της. Σε αυτό το πλαίσιο, και με βάση την σημαντικότητα, η Εταιρεία συνέταξε μια εκτενή λίστα με τα πιο ουσιαστικά ESG θέματα τα οποία αποτελούν τη βάση της εταιρικής στρατηγικής, της λήψης αποφάσεων και της πληροφόρησης. Περισσότερες πληροφορίες για το θέμα αυτό περιλαμβάνονται στο Κεφάλαιο «Εταιρική Υπευθυνότητα και Βιώσιμη Ανάπτυξη» της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η Εταιρεία έχει αναπτύξει και ακολουθεί **Πλαίσιο Πρασίνων Ομολόγων (Ιούνιος 2021)**, στο οποίο αναφέρεται η χρήση των αντληθέντων για τη χρηματοδότηση ή αναχρηματοδότηση έργων που εμπίπτουν στους εξής τομείς:

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

Το ανωτέρω Πλαίσιο έχει αναπτυχθεί σύμφωνα με τις Αρχές Πρασίνων Ομολόγων, έκδοση 2018 (Green Bond Principles, GBP), που συντάχθηκε από τη Διεθνή Ένωση Κεφαλαιαγοράς (International Capital Market Association, ICMA).

Η Εταιρεία δίνει μεγάλη σημασία στην ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της με τρόπο που να παράγουν αξία για το περιβάλλον, την κοινωνία και τα ενδιαφερόμενα μέρη της, έχοντας υιοθετήσει βέλτιστες πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης που διασφαλίζουν την βιώσιμη ανάπτυξή της. Στο πλαίσιο αυτό παρακολουθεί τον αντίκτυπο των δραστηριοτήτων της καθώς και τις επιδόσεις της, μέσω της μέτρησης των σημαντικών για την Εταιρεία μη χρηματοοικονομικών παραγόντων και δεικτών που αφορούν το περιβάλλον, την κοινωνία και τη διακυβέρνηση. Η Εταιρεία έχει δημοσιεύει τις σχετικές πληροφορίες, για το οικονομικό έτος 2021, στον επίσημο ιστοχώρο της μέσω της ανεξάρτητης έκθεσης "[Sustainability Performance report](#)" ενώ για το οικονομικό έτος 2022 οι σχετικοί δείκτες παρουσιάζονται στο Κεφάλαιο «Εταιρική Υπευθυνότητα και Βιώσιμη Ανάπτυξη» της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

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

---

#### 15. Ετήσια επανεξέταση

Το Διοικητικό Συμβούλιο συζητά θέματα που άπτονται της εν γένει επιχειρηματικής στρατηγικής της Εταιρείας και επανεξετάζει αυτά όποτε το επιβάλλουν οι περιστάσεις για τη διαφύλαξη της βιώσιμης ανάπτυξης της Εταιρείας.

Αθήνα, 10 Απριλίου 2023

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

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Αθανάσιος Καραγιάννης

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

Η παρούσα Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου (εφεξής «Επιτροπή») της Εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» με το διακριτικό τίτλο «Prodea Investments» (εφεξής «Εταιρεία») αφορά στην οικονομική χρήση 2022 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017 όπως αυτό τροποποιήθηκε από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020. Σκοπός της παρούσας είναι να παρουσιάσει μία συνοπτική αλλά συνολική εικόνα του έργου της Επιτροπής, κατά τη διάρκεια της οικονομικής χρήσης 2022 καθώς και κατά τη μετέπειτα περίοδο μέχρι την έγκριση της παρούσας Έκθεσης από την Επιτροπή.

### 1. Σκοπός και Αρμοδιότητες

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

Οι αρμοδιότητες και η λειτουργία της Επιτροπής για την εκπλήρωση του σκοπού της περιγράφονται λεπτομερώς στον εγκεκριμένο από το Διοικητικό Συμβούλιο Κανονισμό Λειτουργίας της, ο οποίος έχει αναρτηθεί στον επίσημο Ιστοχώρο της Εταιρείας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και είναι διαθέσιμος στην ακόλουθη διεύθυνση: <https://prodea.gr/etairiki-diakyvernsi/epitropi-elegchou>

### 2. Σύνοψη

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

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

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

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

| Ονοματεπώνυμο                | Ιδιότητα | Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο                       |
|------------------------------|----------|-----------------------------------------------------|
| <b>Σπυρίδων Μακριδάκης</b>   | Πρόεδρος | Αντιπρόεδρος Α',<br>Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| <b>Ιωάννης Κυριακόπουλος</b> | Μέλος    | Μη Εκτελεστικό Μέλος                                |
| <b>Πρόδρομος Βλάμης</b>      | Μέλος    | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος                     |
| <b>Γαρυφαλλιά Σπυριούνη</b>  | Μέλος    | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος                     |

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

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

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

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

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

Τέλος η Επιτροπή Ελέγχου κατά τη συνεδρίασή της στις 02 Μαρτίου 2023 επιβεβαίωσε ότι εκ των μελών της Επιτροπής, η κα Γαρυφαλλιά Σπυριούνη διαθέτει, την απαιτούμενη, εκ του νόμου (άρθρο 44 παρ. 1 περ. ζ, εδ. β) του Ν. 4449/2017) επαρκή γνώση στην ελεγκτική ή/και λογιστική και ως ανεξάρτητη από τη Εταιρεία, είναι εκείνο το μέλος της Επιτροπής που θα παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής, που αφορούν στην έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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

#### 4. Συνεδριάσεις

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και τον Κανονισμό Λειτουργίας της, η Επιτροπή Ελέγχου συνεδριάζει σε τακτική βάση και πραγματοποιεί έκτακτες συνεδριάσεις όταν απαιτείται. Συγκεκριμένα, η Επιτροπή κατά τη διάρκεια του 2022 συνεδρίασε δεκαέξι (16) φορές και συζήτησε για θέματα που εμπίπτουν στους τομείς των αρμοδιοτήτων της. Όλες οι αποφάσεις της Επιτροπής ελήφθησαν με ομοφωνία.

Οι συμμετοχές του Προέδρου και των μελών της Επιτροπής κατά τη χρήση 2022 στις συνεδριάσεις της Επιτροπής, εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα:

| Ονοματεπώνυμο         | Αριθμός Συνεδριάσεων που πραγματοποιήθηκαν το 2022 | Συμμετοχή σε σύνολο συνεδριάσεων το 2022 |
|-----------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Σπυρίδων Μακριδάκης   | 16                                                 | 15/16                                    |
| Ιωάννης Κυριακόπουλος | 16                                                 | 16/16                                    |
| Πρόδρομος Βλάμης      | 16                                                 | 15/16                                    |
| Γαρυφαλλιά Σπυριούνη  | 16                                                 | 16/16                                    |

Κατά την περίοδο 01.01.2023 έως την έγκριση της παρούσας Έκθεσης η Επιτροπή συνεδρίασε τέσσερις (4) φορές και οι συμμετοχές των μελών της εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα:

| Ονοματεπώνυμο        | Αριθμός Συνεδριάσεων που πραγματοποιήθηκαν από 01.01.2023 έως την ημερομηνία έγκρισης της παρούσας Έκθεσης | Συμμετοχή σε σύνολο συνεδριάσεων από 01.01.2023 έως την ημερομηνία έγκρισης της παρούσας Έκθεσης |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Σπυρίδων Μακριδάκης  | 4                                                                                                          | 4/4                                                                                              |
| Πρόδρομος Βλάμης     | 4                                                                                                          | 4/4                                                                                              |
| Γαρυφαλλιά Σπυριούνη | 4                                                                                                          | 4/4                                                                                              |

Σημειώνεται ότι πέρα των συνεδριάσεων, τα μέλη της Επιτροπής βρίσκονται σε τακτική επαφή μεταξύ τους και συνεργάζονται στενά και συντονισμένα με την ανώτερη Διοίκηση της Εταιρείας, τους Επικεφαλής Εσωτερικού Ελέγχου, Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, τους Ανεξάρτητους Εκτιμητές και τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας, την εταιρεία «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.» (εφεξής «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)»), η οποία ορίστηκε με την από 7 Ιουνίου 2022 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

#### 5. Δραστηριότητες της Επιτροπής για την οικονομική χρήση 2022 μέχρι την έγκριση της παρούσας Έκθεσης από την Επιτροπή

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

##### Α. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και διαδικασία Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

- Παρακολούθησε εξέτασε και αξιολόγησε τη διαδικασία σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά.
- Συνεργάστηκε με τα αρμόδια στελέχη της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών της Εταιρείας και τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, προκειμένου να ενημερωθεί και να επιβεβαιώσει την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα των διαδικασιών κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, της κατάστασης επενδύσεων καθώς και οποιωνδήποτε άλλων χρηματοοικονομικών γνωστοποιήσεων που δημοσιοποιούνται.

- ο Επισκόπησε και αξιολόγησε τις ετήσιες και περιοδικές, εταιρικές και ενοποιημένες, χρηματοοικονομικές καταστάσεις και τις χρηματοοικονομικές εκθέσεις σύμφωνα με τα εφαρμοστέα λογιστικά πρότυπα, ως προς την ακρίβεια, πληρότητα και τη συνέπειά τους, πριν υποβληθούν στο Διοικητικό Συμβούλιο προς έγκριση και εισηγήθηκε προς το Διοικητικό Συμβούλιο την έγκρισή τους. Συμφώνως με τα ανωτέρω η Επιτροπή επιβεβαίωσε τη συμμόρφωση της Εταιρείας με τους σχετικούς νόμους και κανονισμούς, που διέπουν την έκδοση και τη γνωστοποίηση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
- ο Έλαβε, επισκόπησε και αξιολόγησε την εξαμηνιαία και ετήσια κατάσταση επενδύσεων της Εταιρείας και εισηγήθηκε προς το Διοικητικό Συμβούλιο την έγκρισή τους.
- ο Έλαβε από τη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών την Ετήσια Έκθεση Δραστηριοτήτων 2021 προκειμένου να ενημερωθεί για τις εργασίες της, την οργάνωση, την επάρκεια γνώσης, εμπειρίας και εκπαίδευσης των στελεχών της καθώς και την επάρκεια πόρων που διαθέτει για την έγκαιρη και ορθή κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## **Β. Εξωτερικός Έλεγχος**

- ο Ενημερώθηκε από τους εξωτερικούς ελεγκτές επί του ετήσιου προγράμματος του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση 2022 πριν από την εφαρμογή του, και προέβη σε αξιολόγηση του, βεβαιώνοντας ότι αυτό θα καλύψει τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου και συστήματα που άπτονται της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου του Ομίλου.
- ο Ενημερώθηκε μέσω συναντήσεων από τα αρμόδια όργανα της Διοίκησης και τους εξωτερικούς ελεγκτές για τα σημαντικά θέματα ελέγχου, τις σημαντικές κρίσεις, παραδοχές και εκτιμήσεις κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου.
- ο Στο πλαίσιο παρακολούθησης της διαδικασίας και της διενέργειας του υποχρεωτικού ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, έλαβε από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή της Εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) και αξιολόγησε τη Συμπληρωματική Έκθεση με τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου που διενεργήθηκε, επιβεβαιώνοντας ότι πληρούσε τις συγκεκριμένες απαιτήσεις του άρθρου 11 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16<sup>ης</sup> Απριλίου 2014. Επί των θεμάτων αυτών, οι ορκωτοί ελεγκτές διαβεβαίωσαν την Επιτροπή ότι, από τον έλεγχο που πραγματοποίησαν, δεν εντόπισαν κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος ούτε υπήρξε κάποιο εύρημα που να έχει ουσιαστική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και κατά επέκταση στην ομαλή λειτουργία της Εταιρείας. Η Επιτροπή Ελέγχου, ενημέρωσε σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο για τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή της Εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ).
- ο Πραγματοποίησε συναντήσεις με τους ορκωτούς ελεγκτές της Εταιρείας πριν τη δημοσίευση της ετήσιας και εξαμηνιαίας χρηματοοικονομικής έκθεσης και των εξαμηνιαίων καταστάσεων επενδύσεων, επί των οποίων δόθηκαν σχετικές διευκρινίσεις σε απάντηση ερωτημάτων των μελών της Επιτροπής.
- ο Πραγματοποίησε συναντήσεις με τους ανεξάρτητους Τακτικούς Εκτιμητές της Εταιρείας πριν τη δημοσίευση των εξαμηνιαίων καταστάσεων επενδύσεων της Εταιρείας και των θυγατρικών της προκειμένου να ενημερωθεί για την πορεία της αγοράς ακινήτων και τις σημαντικότερες παραδοχές των εκτιμήσεων.
- ο Αξιολόγησε και επιβεβαίωσε καθ' όλη τη διάρκεια της θητείας των ορκωτών ελεγκτών λογιστών ότι είναι αντικειμενικοί και έχουν παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τον Όμιλο, λαμβάνοντας στο πλαίσιο αυτό και σχετική έγγραφη δήλωση ανεξαρτησίας από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή.
- ο Εξέτασε την καταλληλότητα και προενέκρινε την παροχή από τον εξωτερικό ελεγκτή μη ελεγκτικών υπηρεσιών στην Εταιρεία και στις εταιρείες του Ομίλου. Στο πλαίσιο αυτό έλαβε από τον ορκωτό ελεγκτή της Εταιρείας γραπτή γνωστοποίηση για τη φύση, την έκταση και την αμοιβή μη ελεγκτικών υπηρεσιών που προσφέρθηκαν στην Εταιρεία και στον Όμιλο για τη χρήση 2022.
- ο Αξιολόγησε το έργο της ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ), ορκωτού ελεγκτή λογιστή της Εταιρείας και λαμβάνοντας υπ' όψιν, μεταξύ άλλων και τη γνώμη της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών, εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο, υποβάλλοντας σχετική πρόταση, τον επαναδιορισμό της ελεγκτικής εταιρείας «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.» ως τακτικό ορκωτό ελεγκτή για την εταιρική χρήση 2022. Περαιτέρω, η Επιτροπή υπέβαλε σχετική πρόταση στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για τον καθορισμό της συνολικής αμοιβής της ελεγκτικής εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) για τη χρήση 2022.

## Γ. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου και Εσωτερικός Έλεγχος

Στο ίδιο πλαίσιο, η Επιτροπή:

- Παρακολούθησε και επιθεώρησε την ορθή λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα για την επαγγελματική εφαρμογή του εσωτερικού ελέγχου καθώς και το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο και αξιολόγησε το έργο, την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα της, χωρίς να παραβιάζει την ανεξαρτησία της.
- Ενημερώθηκε για τα αποτελέσματα αξιολόγησης κινδύνων που διενεργεί η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου στο πλαίσιο κατάρτισης του ετήσιου προγράμματος ελέγχων.
- Ενημερώθηκε γραπτώς επί του ετήσιου ελεγκτικού προγράμματος έτους 2022 της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου. Η Επιτροπή, πριν την εφαρμογή του προγράμματος, προχώρησε στην αξιολόγησή του λαμβάνοντας υπ' όψιν τους κύριους τομείς επιχειρηματικών και χρηματοοικονομικών κινδύνων καθώς και τα αποτελέσματα των προηγούμενων εσωτερικών ελέγχων.
- Έλαβε από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, επισκόπησε και αξιολόγησε τις τριμηνιαίες αναφορές δραστηριότητας της Μονάδας καθώς και τις εκθέσεις για τους διενεργούμενους ελέγχους βάσει του εγκεκριμένου ετήσιου ελεγκτικού προγράμματος. Εξέτασε τα ευρήματα των ελέγχων αυτών, τις σχετικές απόψεις των ελεγχόμενων μονάδων, τις προτάσεις της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και τις συμφωνηθείσες διορθωτικές ενέργειες καθώς και το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης αυτών και ενημέρωσε σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Ενημερώθηκε γραπτώς από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου για την πορεία υλοποίησης των διορθωτικών ενεργειών του συνόλου των αναγνωρισμένων ελεγκτικών ευρημάτων.
- Ενημερώθηκε από τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και τη Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων για το έργο, τα πεπραγμένα τους και ενέκρινε τον προγραμματισμό εργασιών τους για την επόμενη χρήση.
- Προετοίμασε και εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο την ανάθεση της διενέργειας της περιοδικής αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ. 3 (ι) του Ν. 4706/2020 και την απόφαση 1/891/30.9.2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
- Παρακολούθησε την εξέλιξη του έργου της αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας από τον ανεξάρτητο αξιολογητή διασφαλίζοντας σε συνεργασία με τις Μονάδες Εσωτερικού Ελέγχου, Κανονιστικής Συμμόρφωσης Διαχείρισης Κινδύνων, καθώς και με τις λοιπές οργανωτικές μονάδες της Εταιρείας την απρόσκοπτη και εντός χρονοδιαγράμματος υλοποίηση του έργου.

## Δ. Λοιπά θέματα

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

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

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

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

## 6. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρεία έχει καταρτίσει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, η οποία εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με την από 29 Ιουνίου 2022 απόφαση του. Η εν λόγω Πολιτική έχει αναρτηθεί στον Επίσημο Ιστοχώρο της Εταιρείας και είναι διαθέσιμη στην ακόλουθη διεύθυνση: [Πολιτική-Βιώσιμης-Ανάπτυξης.pdf \(prodea.gr\)](#)

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

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

Η Εταιρεία θέτει ως στρατηγικό προσανατολισμό και δέσμευση τη βιώσιμη ανάπτυξη, έχει ως κύριο στόχο της τη δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τα ενδιαφερόμενα μέρη της, και αναγνωρίζει απόλυτα τις ευθύνες της που αφορούν τα ανθρώπινα δικαιώματα, τις εργασιακές σχέσεις, τη προστασία του περιβάλλοντος και την καταπολέμηση της διαφθοράς.

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2023

Ο Πρόεδρος

Σπυρίδων Μακρινδάκης

Τα μέλη

Πρόδρομος Βλάμης

Γαρυφαλλιά Σπυριούννη

Το απελθόν μέλος<sup>i</sup>

Ιωάννης Κυριακόπουλος

<sup>i</sup> Για το χρονικό διάστημα της θητείας του

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

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

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

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

**Α) Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήρχετο την 31 Δεκεμβρίου 2022 στο ποσό των €692.390 διαιρούμενο συνολικά σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 2,71 ευρώ εκάστη.

**Β) Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας.**

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

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

Οι σημαντικές συμμετοχές στην Εταιρεία κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 9 έως 11 του Ν. 3556/2007 έχουν διαμορφωθεί ως εξής κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022:

Η εταιρεία Invel Real Estate BV κατέχει άμεσα ποσοστό 11,82% των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία και η εταιρεία Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. κατέχει άμεσα ποσοστό 78,12% των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία. Την απώτερη διαχείριση του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία που κατέχονται άμεσα από την Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. και την Invel Real Estate BV, καθώς και των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχονται άμεσα από την εταιρεία Ανθός Properties A.K.E., και που αντιστοιχούν σε ποσοστό 2,1% των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία, ασκεί η CASTLELAKE L.P., η οποία κατέχει κατά ταύτα έμμεσα, υπό την ιδιότητά της ως διαχειρίστριας επενδυτικών κεφαλαίων, συνολικό ποσοστό 92,04% των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία.

Ως αναφέρεται στην από 27.05.2019 γνωστοποίηση μεταβολών σημαντικών συμμετοχών του Ν. 3556/2007 που υπέβαλαν στην Εταιρεία τα νομικά πρόσωπα Invel Real Estate B.V. και CASTLELAKE OPPORTUNITIES PARTNERS LLC, και επιβεβαιώθηκε από την από 11.07.2022 γνωστοποίηση μεταβολών σημαντικών συμμετοχών του Ν. 3556/2007 που υπέβαλαν στην Εταιρεία τα νομικά πρόσωπα Invel Real Estate B.V., Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. και CASTLELAKE OPPORTUNITIES PARTNERS LLC, παρότι η απώτερη διαχείριση του συνόλου των προαναφερθέντων δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας ποσοστού 92,04% ασκείται από μόνη την CASTLELAKE L.P., υπό την ιδιότητά της ως σύμβουλος επενδύσεων εγγεγραμμένης στην Securities and Exchange Commission των Η.Π.Α., για τους σκοπούς του Ν. 3556/2007 αυτή θεωρείται ότι ελέγχεται από τον ομόρρυθμό της εταίρο (general partner), την εταιρεία CASTLELAKE HOLDINGS, LLC η οποία ελέγχεται, πάλι για τους σκοπούς του Ν. 3556/2007, από το διαχειριστή εταίρο της (managing member) την εταιρεία CASTLELAKE OPPORTUNITIES PARTNERS, LLC.

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

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

**Ε) Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.**

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Δεν έχει συνάψει η Εταιρεία τέτοια συμφωνία.

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

Δεν υπάρχουν ειδικές συμφωνίες της Εταιρείας με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας δημόσιας πρότασης, εκτός από τα ακόλουθα αναφερόμενα:

(α) την 11 Αυγούστου 2014 η Εταιρεία συνήψε σύμβαση εργασίας ορισμένου χρόνου με τον κ. Αριστοτέλη Καρυτινό για την παροχή υπηρεσιών Διευθύνοντος Συμβούλου προς την Εταιρεία και τον Όμιλο αυτής λήγουσα την 10 Αυγούστου 2019, η οποία παρατάθηκε κατ' ενάσκηση σχετικού δικαϊώματος εκ μέρους του Διευθύνοντος Συμβούλου για ένα ακόμα έτος. Η ως άνω σύμβαση λύθηκε την 13 Ιουλίου 2020 και την 14 Ιουλίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη νέας σύμβασης εργασίας με τον κ. Καρυτινό με το αυτό ως άνω αντικείμενο με ισχύ τρία (3) έτη, μέχρι την 13 Ιουλίου 2023. Μετά το πέρας της ορισμένης διάρκειας, η σύμβαση καθίσταται αυτόματα αορίστου χρόνου, εκτός εάν οποιοδήποτε μέρος της σύμβασης αποστείλει σχετική έγγραφη γνωστοποίηση έξι μήνες προ της λήξης της ορισμένης διάρκειας, δηλώνοντας ότι επιθυμεί να καταγγείλει τη σύμβαση. Σε περίπτωση που η Εταιρεία προβεί σε καταγγελία της σύμβασης, είτε πριν τη λήξη της ορισμένης διάρκειας χωρίς σπουδαίο λόγο, είτε κατά τη λήξη της ορισμένης διάρκειας ή και οποτεδήποτε αφού έχει καταστεί η σύμβαση αορίστου χρόνου, οφείλει αποζημίωση προς

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

τον κ. Καρυτινό ίση με το διπλάσιο ποσό των σταθερών αποδοχών του. Εάν η Εταιρεία προβεί σε καταγγελία της σύμβασης πριν τη λήξη της ορισμένης διάρκειας χωρίς σπουδαίο λόγο, τότε επιπλέον του ανωτέρω ποσού, η Εταιρεία οφείλει τους εναπομείναντες μηνιαίους μισθούς που θα του καταβάλλονταν μέχρι το πέρας της ορισμένης διάρκειας της σύμβασης.

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

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

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

Αθήνα, 10 Απριλίου 2023

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

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Αθανάσιος Καραγιάννης



**Building a better  
working world**

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

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

## **Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

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

### **Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

#### **Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2022, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### **Βάση γνώμης**

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

#### **Σημαντικό θέμα ελέγχου**

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

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

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

| Σημαντικό θέμα ελέγχου                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Πώς αντιμετωπίστηκε κατά τον έλεγχό μας το σημαντικό θέμα ελέγχου                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Έλεγχος αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (σε εταιρική και ενοποιημένη βάση)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Οι επενδύσεις σε ακίνητα (συμπεριλαμβανομένων των επενδύσεων σε ακίνητα που ταξινομούνται ως διακρατούμενα προς πώληση) αποτελούν περίπου το 68% του συνόλου του ενεργητικού της Εταιρείας και το 83% του συνόλου του ενεργητικού του Ομίλου.</p> <p>Η αποτίμησή τους δε σε εύλογη αξία την 31η Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε 1.695 εκ. ευρώ σε εταιρικό επίπεδο και σε 2.493 εκ. ευρώ σε ομιλικό επίπεδο. Το χαρτοφυλάκιο αποτελείται από ακίνητα γραφείων, καταστημάτων και εμπορικών χώρων, τραπεζικών καταστημάτων, ξενοδοχείων, αποθηκευτικών χώρων, χώρων αρχείων, πρατηρίων υγρών καυσίμων, χώρων στάθμευσης, οικοπέδων, οικιστικών ακινήτων και λοιπών ακινήτων ειδικών χρήσεων. Έχουμε προσδιορίσει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα ως το σημαντικό θέμα ελέγχου λόγω του μεγάλου αριθμού επενδυτικών ακινήτων των οποίων τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται στις μεθόδους αποτίμησης είναι εγγενώς σημαντικά και υποκειμενικά. Η αξιολόγηση των εκτιμήσεων και των παραδοχών που εφαρμόζονται από τη Διοίκηση για την αποτίμηση των πολυάριθμων επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας απαιτεί σημαντική ελεγκτική εργασία και την υποστήριξη εξειδικευμένου προσωπικού της εταιρείας μας σε θέματα αποτίμησης, δεδομένου του σημαντικού αριθμού ακινήτων διαφορετικής κατηγορίας και τοποθεσίας, με διαφορετικές συμφωνίες μίσθωσης. Ως εκ τούτου, η αξιολόγηση των ανωτέρω εκτιμήσεων και παραδοχών απαιτούσαν σημαντική ελεγκτική προσπάθεια.</p> <p>Οι συγκεκριμένες εκτιμήσεις και παραδοχές που απαιτούσαν την προσοχή και την υποστήριξη του ελεγκτή από εξειδικευμένο σε θέματα αποτίμησης προσωπικό του γραφείου μας, περιλάμβαναν τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις</li> <li>• εκτιμήσεις για τα κενά μίσθια</li> <li>• εκτιμήσεις συντήρησης</li> <li>• εκτιμήσεις για τα κόστη κατασκευής</li> <li>• εκτιμήσεις για το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών</li> <li>• εκτιμήσεις για την εφαρμογή της συγκριτικής μεθόδου, της μεθόδου άμεσης κεφαλαιοποίησης, της υπολειμματικής μεθόδου και της μεθόδου αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης</li> </ul> | <p>Οι ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε, μεταξύ άλλων, έχουν ως εξής:</p> <p>Αποκτήσαμε κατανόηση των διαδικασιών και των μεθόδων αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα που ακολουθεί η Εταιρεία και ο Όμιλος. Αξιολογήσαμε την επαγγελματική επάρκεια, την ανεξαρτησία, την αντικειμενικότητα και την εμπειρία των εξωτερικών ανεξάρτητων εκτιμητών που χρησιμοποίησε η Διοίκηση. Επιπλέον, αξιολογήσαμε την ικανότητα και την εμπειρία του προσωπικού της Εταιρείας και του Ομίλου σε θέματα αποτίμησης. Εκτιμήσαμε κατά πόσο οι τεχνικές και οι μέθοδοι αποτίμησης που εφαρμόζονται από τη Διοίκηση και τους εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές είναι συνεπείς με τις γενικά αποδεκτές τεχνικές αποτίμησης ακινήτων στην αγορά. Με τη συμμετοχή ειδικών σε θέματα αποτίμησης του γραφείου μας, αξιολογήσαμε τις εκτιμήσεις και τις παραδοχές που εφαρμόστηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα από τη Διοίκηση και τους εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές. Επιπρόσθετα, οι εργασίες που διενεργήσαμε περιλαμβάνουν:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Εξέταση σε δειγματοληπτική βάση κατά πόσο στοιχεία των επενδύσεων σε ακίνητα (περιοχή/διεύθυνση ακινήτου, χρήση ακινήτου, κατάσταση μίσθωσης) που εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που εμφανίζονται στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας και των θυγατρικών της ή/και με τα αντίστοιχα συμβόλαια κτήσης των ακινήτων ή/και με τα αντίστοιχα συμβόλαια μίσθωσης.</li> <li>• Εξέταση κατά πόσο οι εύλογες αξίες των ακινήτων όπως εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις προκύπτουν από τις εκθέσεις αποτίμησης εύλογης αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2022.</li> <li>• Δειγματοληπτική εξέταση κατά πόσο τα σημαντικότερα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (συγκεκριμένα τα μισθώματα και το εμβαδό των μισθωμένων ακινήτων) συμφωνούν με τις σχετικές συμβάσεις.</li> <li>• Σύγκριση των εύλογων αξιών κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 με τις αντίστοιχες κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 ή με την αξία κτήσης για ακίνητα που αποκτήθηκαν μέσα στο 2022, και για τις σημαντικότερες μεταβολές, αξιολογήσαμε ότι αυτές συνάδουν με τις τάσεις της αγοράς και με τα στοιχεία των ακινήτων.</li> <li>• Αξιολόγηση για δείγμα ακινήτων, των εκτιμήσεων και παραδοχών σε ότι αφορά τα στοιχεία αγοράς που χρησιμοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (περιλαμβανομένου του προεξοφλητικού επιτοκίου, του συντελεστή απόδοσης στη λήξη, συντελεστή άμεσης κεφαλαιοποίησης, των συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων και ενοικίασης).</li> </ul> |



**Building a better  
working world**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• συντελεστή απόδοσης στη λήξη</li><li>• παραδοχές σχετικά με τον συντελεστή βαρύτητας στην αποτίμηση μεταξύ των μεθόδων προεξόφλησης των μελλοντικών ταμειακών ροών, συγκριτικής μεθόδου, άμεσης κεφαλαιοποίησης, υπολειμματικής μεθόδου και αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης</li></ul> <p>Οι γνωστοποιήσεις που σχετίζονται με την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα παρατίθενται στις σημειώσεις 2.7 – «Επενδύσεις σε Ακίνητα», 4.1 - «Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές» και 6- «Επενδύσεις σε Ακίνητα» των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</p> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Αξιολόγηση των παραδοχών για τον συντελεστή βαρύτητας μεταξύ των μεθόδων αποτίμησης (προεξόφλησης των μελλοντικών ταμειακών ροών, συγκριτικής μεθόδου, άμεσης κεφαλαιοποίησης, υπολειμματικής μεθόδου, αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης).</li><li>• Επαλήθευση, για δείγμα ακινήτων, της ακρίβειας συγκεκριμένων υπολογισμών που διενεργήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές στο πλαίσιο υπολογισμού της εύλογης αξίας.</li></ul> <p>Τέλος αξιολογήσαμε την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις σημειώσεις 2.7 – «Επενδύσεις σε Ακίνητα», 4.1 - «Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές» και 6- «Επενδύσεις σε Ακίνητα» των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Άλλες πληροφορίες**

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

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

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

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

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

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

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

## Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο 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, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

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

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

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.



**Building a better  
working world**

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε το θέμα εκείνο που ήταν εξόχουσας σημασίας για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως και ως εκ τούτου αποτελεί το σημαντικό θέμα ελέγχου.

## **Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

### **1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου**

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

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.
- β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

### **2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου**

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

### **3. Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών**

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

Οι επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 35 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

### **4. Διορισμός Ελεγκτή**

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 8η Ιουνίου 2021 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Ο διορισμός μας ανανεώθηκε για τη χρήση 2022 με βάση την από 7η Ιουνίου 2022 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσής των μετόχων.

### **5. Κανονισμός Λειτουργίας**

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

### **6. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς**

Εξετάσαμε τα ψηφιακά αρχεία της εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία», τα οποία καταρτίστηκαν σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) που ορίζεται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2020/1989 (εφεξής Κανονισμός ESEF), και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022, σε μορφή XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο



**Building a better  
working world**

XBRL «549300XDXYOF57JOFT72-2022-12-31-el» με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών (Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων).

### **Κανονιστικό πλαίσιο**

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

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

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

### **Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση**

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και υποβολή των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022, σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται από το Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των ψηφιακών αρχείων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

### **Ευθύνες του Ελεγκτή**

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

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

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

## Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022, σε μορφή αρχείου XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL «549300XDXYOF57JOFT72-2022-12-31-el» με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.

Αθήνα, 10 Απριλίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδαμιανού  
ΑΜ ΣΟΕΛ: 61391

Ελεονόρα Σέκα  
ΑΜ ΣΟΕΛ: 50131

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

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

|                                                                            |          | Όμιλος           |                  | Εταιρεία         |                  |
|----------------------------------------------------------------------------|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                                            | Σημείωση | 31.12.2022       | 31.12.2021       | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
| <b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>                                                          |          |                  |                  |                  |                  |
| <b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>                                           |          |                  |                  |                  |                  |
| Επενδύσεις σε ακίνητα                                                      | 6        | 2.491.284        | 2.279.958        | 1.651.018        | 1.395.169        |
| Συμμετοχές σε θυγατρικές                                                   | 9        | -                | -                | 420.388          | 462.559          |
| Συμμετοχές σε κοινοπραξίες                                                 | 10       | 157.336          | 104.972          | 114.381          | 87.296           |
| Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία                                        | 7        | 10.171           | 10.632           | 10.019           | 10.450           |
| Άυλα περιουσιακά στοιχεία                                                  |          | 20               | 17               | 20               | 17               |
| Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα                                             | 15       | 14.768           | -                | 11.006           | -                |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις                                           | 11       | 25.161           | 19.563           | 29.773           | 16.939           |
| <b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>                     |          | <b>2.698.740</b> | <b>2.415.142</b> | <b>2.236.605</b> | <b>1.972.430</b> |
| <b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>                                              |          |                  |                  |                  |                  |
| Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις                                            | 12       | 68.491           | 98.695           | 61.761           | 100.739          |
| Αποθέματα Ακινήτων                                                         | 13       | 16.627           | 35.316           | 4.517            | 4.517            |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα                                           | 14       | 183.104          | 304.632          | 150.143          | 256.632          |
| Δεσμευμένες καταθέσεις                                                     |          | 14               | 579              | 14               | 579              |
|                                                                            |          | <b>268.236</b>   | <b>439.222</b>   | <b>216.435</b>   | <b>362.467</b>   |
| Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού                             | 6,9      | 46.429           | 2.104            | 45.974           | 2.104            |
| <b>Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>                        |          | <b>314.665</b>   | <b>441.326</b>   | <b>262.409</b>   | <b>364.571</b>   |
| <b>Σύνολο ενεργητικού</b>                                                  |          | <b>3.013.405</b> | <b>2.856.468</b> | <b>2.499.014</b> | <b>2.337.001</b> |
| <b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>                                                       |          |                  |                  |                  |                  |
| Μετοχικό κεφάλαιο                                                          | 16       | 692.390          | 692.390          | 692.390          | 692.390          |
| Υπέρ το άρτιο                                                              | 16       | 15.890           | 15.890           | 15.970           | 15.970           |
| Αποθεματικά                                                                | 17       | 391.902          | 360.603          | 363.081          | 358.981          |
| Κέρδη εις νέον                                                             |          | 365.553          | 327.197          | 284.719          | 211.318          |
| <b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας</b>      |          | <b>1.465.735</b> | <b>1.396.080</b> | <b>1.356.160</b> | <b>1.278.659</b> |
| Μη ελέγχουσες συμμετοχές                                                   | 18       | 107.611          | 129.659          | -                | -                |
| <b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>                                              |          | <b>1.573.346</b> | <b>1.525.739</b> | <b>1.356.160</b> | <b>1.278.659</b> |
| <b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>                                                         |          |                  |                  |                  |                  |
| <b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>                                          |          |                  |                  |                  |                  |
| Δανειακές υποχρεώσεις                                                      | 19       | 1.220.698        | 1.049.750        | 978.963          | 974.227          |
| Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία                | 20       | 162              | 149              | 162              | 149              |
| Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους                                      | 22       | 10.890           | 14.099           | -                | -                |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις                                          |          | 7.189            | 6.583            | 5.786            | 4.039            |
| <b>Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων</b>                                   |          | <b>1.238.939</b> | <b>1.070.581</b> | <b>984.911</b>   | <b>978.415</b>   |
| <b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>                                          |          |                  |                  |                  |                  |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις                                         | 21       | 69.325           | 55.382           | 37.524           | 21.908           |
| Δανειακές υποχρεώσεις                                                      | 19       | 129.302          | 203.380          | 118.116          | 56.978           |
| Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις                                          |          | 2.469            | 1.386            | 2.303            | 1.041            |
|                                                                            |          | <b>201.096</b>   | <b>260.148</b>   | <b>157.943</b>   | <b>79.927</b>    |
| Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού | 24       | -                | -                | -                | -                |
| <b>Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων</b>                                   |          | <b>201.120</b>   | <b>260.148</b>   | <b>157.943</b>   | <b>79.927</b>    |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                                                  |          | <b>1.440.059</b> | <b>1.330.729</b> | <b>1.142.854</b> | <b>1.058.342</b> |
| <b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>                              |          | <b>3.013.405</b> | <b>2.856.468</b> | <b>2.499.014</b> | <b>2.337.001</b> |

Αθήνα, 10 Απριλίου 2023

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

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και  
Εργασιών

Ο Λογιστής Α' Τάξης /  
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

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

| Συνεχιζόμενες δραστηριότητες                                                                                              | Σημείωση | Όμιλος<br>Από 01.01. έως |                | Εταιρεία<br>Από 01.01. έως |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
|                                                                                                                           |          | 31.12.2022               | 31.12.2021     | 31.12.2022                 | 31.12.2021     |
| Κύκλος Εργασιών                                                                                                           | 24       | 186.923                  | 134.204        | 104.319                    | 94.534         |
|                                                                                                                           |          | <b>186.923</b>           | <b>134.204</b> | <b>104.319</b>             | <b>94.534</b>  |
| Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία                                                  | 6        | 59.669                   | 96.723         | 55.651                     | 71.339         |
| Αποτέλεσμα από πώληση ακινήτων επένδυσης                                                                                  | 6        | 1.367                    | 197            | 1.421                      | 132            |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα                                                                          | 26       | (16.578)                 | (14.925)       | (5.000)                    | (8.703)        |
| Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας                                                                                          | 25       | (11.541)                 | (10.087)       | (7.461)                    | (6.821)        |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού                                                                                              | 27       | (8.546)                  | (7.797)        | (8.355)                    | (7.613)        |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων                                                              | 7        | (549)                    | (556)          | (523)                      | (530)          |
| Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων                                                                                    | 13       | (37.006)                 | -              | -                          | -              |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων                                                      |          | (1.532)                  | (62)           | (2.460)                    | (218)          |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων                                                   | 9,13     | (4.095)                  | (2.640)        | (5.768)                    | (671)          |
| Κέρδος από πώληση συμμετοχών                                                                                              |          | -                        | -              | -                          | 19.168         |
| Κέρδος / (ζημιά) από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική                                                                        | 9        | (1.164)                  | 321            | 1.293                      | 6.932          |
| Λοιπά έσοδα                                                                                                               | 28       | 5.505                    | 2.031          | 15.051                     | 6.763          |
| Λοιπά έξοδα                                                                                                               | 29       | (9.244)                  | (10.056)       | (5.439)                    | (5.397)        |
| Εταιρική Υπευθυνότητα                                                                                                     |          | (726)                    | (336)          | (726)                      | (336)          |
| <b>Λειτουργικά Κέρδη</b>                                                                                                  |          | <b>162.483</b>           | <b>187.017</b> | <b>142.003</b>             | <b>168.579</b> |
| Αναλογία κερδών/(ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες                                                                   | 10       | 928                      | 20.216         | -                          | -              |
| Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών                                                                                 | 8        | -                        | 8.846          | -                          | -              |
| Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων                              | 15       | 3.975                    | -              | 3.975                      | -              |
| Έσοδα από τόκους                                                                                                          |          | 529                      | 882            | 963                        | 2.213          |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα                                                                                                   | 30       | (43.283)                 | (38.658)       | (33.761)                   | (32.231)       |
| <b>Κέρδη προ φόρων</b>                                                                                                    |          | <b>124.632</b>           | <b>178.303</b> | <b>113.180</b>             | <b>138.561</b> |
| Φόροι                                                                                                                     | 31       | (861)                    | (3.222)        | (3.391)                    | (1.993)        |
| <b>Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>                                                                      |          | <b>123.771</b>           | <b>175.081</b> | <b>109.789</b>             | <b>136.568</b> |
| <b>Διακοπείσες δραστηριότητες</b>                                                                                         |          |                          |                |                            |                |
| Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες                                                                                      |          | -                        | 6.611          | -                          | -              |
| <b>Κέρδη χρήσης</b>                                                                                                       |          | <b>123.771</b>           | <b>181.692</b> | <b>109.789</b>             | <b>136.568</b> |
| <b>Αναλογούνται σε:</b>                                                                                                   |          |                          |                |                            |                |
| Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών                                                                                         |          | (4.875)                  | 3.804          | -                          | -              |
| Μετόχους της Εταιρείας                                                                                                    |          | 128.646                  | 177.888        | 109.789                    | 136.568        |
|                                                                                                                           |          | <b>123.771</b>           | <b>181.692</b> | <b>109.789</b>             | <b>136.568</b> |
| Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες                 | 32       | 0,50                     | 0,67           |                            |                |
| Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από διακοπείσες δραστηριότητες                   | 32       | -                        | 0,03           |                            |                |
| Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες | 32       | 0,50                     | 0,70           |                            |                |

Αθήνα, 10 Απριλίου 2023

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

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και  
Εργασιών

Ο Λογιστής Α' Τάξης /  
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

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

| Σημείωση                                                                                                | Όμιλος<br>Από 01.01. έως<br>31.12.2022 31.12.2021 |                | Εταιρεία<br>Από 01.01. έως<br>31.12.2022 31.12.2021 |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------|----------------|
|                                                                                                         | 31.12.2022                                        | 31.12.2021     | 31.12.2022                                          | 31.12.2021     |
| <b>Κέρδη χρήσης</b>                                                                                     | <b>123.771</b>                                    | <b>181.692</b> | <b>109.789</b>                                      | <b>136.568</b> |
| <b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες):</b>                                                            |                                                   |                |                                                     |                |
| <b>Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:</b>                      |                                                   |                |                                                     |                |
| Αναλογία λοιπών εισοδημάτων από συμμετοχές σε κοινοπραξίες                                              | 10                                                | 26.808         | -                                                   | -              |
| Αναλογιστικά κέρδη επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών                                                | 20                                                | -              | 54                                                  | 54             |
| Λοιπά                                                                                                   | -                                                 | (22)           | -                                                   | -              |
| <b>Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα</b>               | <b>26.808</b>                                     | <b>32</b>      | <b>-</b>                                            | <b>54</b>      |
| <b>Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:</b>                         |                                                   |                |                                                     |                |
| Αντιστάθμιση ταμειακών ρών                                                                              | 3.611                                             | -              | -                                                   | -              |
| Κόστος αντιστάθμισης ταμειακών ρών                                                                      | (2.934)                                           | -              | -                                                   | -              |
| Συναλλαγματικές διαφορές                                                                                | (146)                                             | 77             | -                                                   | -              |
| <b>Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα</b>                  | <b>531</b>                                        | <b>77</b>      | <b>-</b>                                            | <b>-</b>       |
| <b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>                                                                 | <b>27.339</b>                                     | <b>109</b>     | <b>-</b>                                            | <b>54</b>      |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>                                                         | <b>151.110</b>                                    | <b>181.801</b> | <b>109.789</b>                                      | <b>136.622</b> |
| <b>Αναλογούνται σε:</b>                                                                                 |                                                   |                |                                                     |                |
| Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών                                                                       | (4.511)                                           | 3.804          | -                                                   | -              |
| Μετόχους της Εταιρείας                                                                                  | 155.621                                           | 177.997        | 109.789                                             | 136.622        |
|                                                                                                         | <b>151.110</b>                                    | <b>181.801</b> | <b>109.789</b>                                      | <b>136.622</b> |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας προερχόμενα από:</b> |                                                   |                |                                                     |                |
| Συνεχιζόμενες δραστηριότητες                                                                            | 155.621                                           | 171.054        | 109.789                                             | 136.622        |
| Διακοπείσες δραστηριότητες                                                                              | -                                                 | 6.943          | -                                                   | -              |
|                                                                                                         | <b>155.621</b>                                    | <b>177.997</b> | <b>109.789</b>                                      | <b>136.622</b> |

Αθήνα, 10 Απριλίου 2023

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

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και  
Εργασιών

Ο Λογιστής Α' Τάξης /  
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος  
για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022



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

| Αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας                        |                   |                                          |                |                     |                          |                  |                          |                  |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------|----------------|---------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
| Σημείωση                                                      | Μετοχικό κεφάλαιο | Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο | Αποθεματικά    | Λοιπά ίδια κεφάλαια | Κέρδη/ (Ζημίες) εις νέον | Σύνολο           | Μη ελέγχουσες συμμετοχές | Σύνολο           |
| <b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021</b>                         | <b>766.484</b>    | <b>15.890</b>                            | <b>355.484</b> | <b>(7.403)</b>      | <b>235.232</b>           | <b>1.365.687</b> | <b>37.612</b>            | <b>1.403.299</b> |
| Κέρδη χρήσης                                                  | -                 | -                                        | -              | -                   | 177.888                  | 177.888          | 3.804                    | 181.692          |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου                            | -                 | -                                        | 109            | -                   | -                        | 109              | -                        | 109              |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους</b>      | <b>-</b>          | <b>-</b>                                 | <b>109</b>     | <b>-</b>            | <b>177.888</b>           | <b>177.997</b>   | <b>3.804</b>             | <b>181.801</b>   |
| Μεταφορά σε αποθεματικά                                       | -                 | -                                        | 5.010          | -                   | (5.010)                  | -                | -                        | -                |
| Μερίσματα χρήσης 2020                                         | -                 | -                                        | -              | -                   | (54.165)                 | (54.165)         | (436)                    | (54.601)         |
| Προσωρινό μέρισμα χρήσης 2021                                 | -                 | -                                        | -              | -                   | (28.104)                 | (28.104)         | -                        | (28.104)         |
| Μείωση μετοχικού κεφαλαίου                                    | (74.094)          | -                                        | -              | -                   | -                        | (74.094)         | -                        | (74.094)         |
| Απόσβεση δικαιώματος πώλησης μετοχών μη ελεγχουσών συμμετοχών | -                 | -                                        | -              | 7.403               | -                        | 7.403            | -                        | 7.403            |
| Μερική πώληση θυγατρικής                                      | -                 | -                                        | -              | -                   | 30                       | 30               | 55.776                   | 55.806           |
| Εξαγορές μη ελεγχουσών συμμετοχών                             | -                 | -                                        | -              | -                   | 1.364                    | 1.364            | (6.072)                  | (4.708)          |
| Συναλλαγές με μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών               | -                 | -                                        | -              | -                   | (38)                     | (38)             | 38                       | -                |
| Απόκτηση θυγατρικών                                           | -                 | -                                        | -              | -                   | -                        | -                | 38.735                   | 38.735           |
| Αύξηση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών                     | -                 | -                                        | -              | -                   | -                        | -                | 202                      | 202              |
| <b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021</b>                        | <b>692.390</b>    | <b>15.890</b>                            | <b>360.603</b> | <b>-</b>            | <b>327.197</b>           | <b>1.396.080</b> | <b>129.659</b>           | <b>1.525.739</b> |
| <b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022</b>                         | <b>692.390</b>    | <b>15.890</b>                            | <b>360.603</b> | <b>-</b>            | <b>327.197</b>           | <b>1.396.080</b> | <b>129.659</b>           | <b>1.525.739</b> |
| Κέρδη χρήσης                                                  | -                 | -                                        | -              | -                   | 128.646                  | 128.646          | (4.875)                  | 123.771          |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου                            | -                 | -                                        | 26.975         | -                   | -                        | 26.975           | 364                      | 27.339           |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους</b>      | <b>-</b>          | <b>-</b>                                 | <b>26.975</b>  | <b>-</b>            | <b>128.646</b>           | <b>155.621</b>   | <b>(4.511)</b>           | <b>151.110</b>   |
| Αύξηση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών                     | -                 | -                                        | -              | -                   | -                        | -                | 749                      | 749              |
| Μείωση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών                     | -                 | -                                        | -              | -                   | -                        | -                | (30.964)                 | (30.964)         |
| Απόκτηση θυγατρικών                                           | -                 | -                                        | -              | -                   | -                        | -                | 132                      | 132              |
| Συναλλαγές με μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών               | -                 | -                                        | -              | -                   | (14.684)                 | (14.684)         | 14.684                   | -                |
| Μερική πώληση θυγατρικής                                      | -                 | -                                        | -              | -                   | 1                        | 1                | 1                        | 2                |
| Μεταφορά σε αποθεματικά                                       | -                 | -                                        | 4.324          | -                   | (4.324)                  | -                | -                        | -                |
| Μερίσματα χρήσης 2021                                         | -                 | -                                        | -              | -                   | (43.179)                 | (43.179)         | (1.139)                  | (44.318)         |
| Προσωρινό μέρισμα χρήσης 2022                                 | -                 | -                                        | -              | -                   | (28.104)                 | (28.104)         | (1.000)                  | (29.104)         |
| <b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022</b>                        | <b>692.390</b>    | <b>15.890</b>                            | <b>391.902</b> | <b>-</b>            | <b>365.553</b>           | <b>1.465.735</b> | <b>107.611</b>           | <b>1.573.346</b> |

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία  
για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022



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

| Σημείωση                                                 | Μετοχικό<br>κεφάλαιο | Διαφορά από<br>έκδοση μετοχών<br>υπέρ το άρτιο | Αποθεματικά    | Κέρδη/ (Ζημίες) εις<br>νέον | Σύνολο           |
|----------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|------------------|
| <b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021</b>                    | <b>766.484</b>       | <b>15.970</b>                                  | <b>354.263</b> | <b>161.683</b>              | <b>1.298.400</b> |
| Κέρδη χρήσης                                             | -                    | -                                              | -              | 136.568                     | 136.568          |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης                         | -                    | -                                              | 54             | -                           | 54               |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους</b> | <b>-</b>             | <b>-</b>                                       | <b>54</b>      | <b>136.568</b>              | <b>136.622</b>   |
| Μεταφορά σε αποθεματικά                                  | -                    | -                                              | 4.664          | (4.664)                     | -                |
| Μερίσματα χρήσης 2020                                    | -                    | -                                              | -              | (54.165)                    | (54.165)         |
| Προσωρινό μέρισμα χρήσης 2021                            | -                    | -                                              | -              | (28.104)                    | (28.104)         |
| Μείωση μετοχικού κεφαλαίου                               | (74.094)             | -                                              | -              | -                           | (74.094)         |
| <b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021</b>                   | <b>692.390</b>       | <b>15.970</b>                                  | <b>358.981</b> | <b>211.318</b>              | <b>1.278.659</b> |
| <b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022</b>                    | <b>692.390</b>       | <b>15.970</b>                                  | <b>358.981</b> | <b>211.318</b>              | <b>1.278.659</b> |
| Κέρδη χρήσης                                             | -                    | -                                              | -              | 109.789                     | 109.789          |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους</b> | <b>-</b>             | <b>-</b>                                       | <b>-</b>       | <b>109.789</b>              | <b>109.789</b>   |
| Μεταφορά σε αποθεματικά                                  | -                    | -                                              | 3.898          | (3.898)                     | -                |
| Μερίσματα χρήσης 2021                                    | -                    | -                                              | -              | (43.179)                    | (43.179)         |
| Προσωρινό μέρισμα χρήσης 2022                            | -                    | -                                              | -              | (28.104)                    | (28.104)         |
| Επίδραση από Συγχώνευση                                  | -                    | -                                              | 202            | 38.793                      | 38.995           |
| <b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022</b>                   | <b>692.390</b>       | <b>15.970</b>                                  | <b>363.081</b> | <b>284.719</b>              | <b>1.356.160</b> |

Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος  
για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022



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

| Σημείωση                                                                                      | Από 01.01 έως     |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
|                                                                                               | 31.12.2022        | 31.12.2021      |
| <b>Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>                                         |                   |                 |
| Κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες                                              | 124.632           | 178.303         |
| Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες                                     | -                 | 6.409           |
| <i>Προσαρμογές για:</i>                                                                       |                   |                 |
| - Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό                                                        | 13                | (119)           |
| - Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων                                | 7 549             | 556             |
| - Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία      | 6 (59.669)        | (96.703)        |
| - Έσοδα από τόκους                                                                            | (529)             | (882)           |
| - Χρηματοοικονομικά έσοδα                                                                     | 30 43.283         | 39.768          |
| - Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων | (3.975)           | -               |
| - Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων                        | 1.532             | 205             |
| - Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων                     | 4.095             | 3.663           |
| - Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης                                                        | 6 (1.367)         | (197)           |
| - Κέρδος από πώληση συμμετοχών                                                                | -                 | (6.133)         |
| - (Κέρδος) / Ζημιά από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική                                          | 1.164             | (321)           |
| - Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών                                                   | -                 | (8.846)         |
| - Αναλογία κερδών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες                                              | 10 (928)          | (20.302)        |
| - Λοιπά                                                                                       | -                 | 1               |
| <b>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης</b>                                                            |                   |                 |
| - Μείωση απαιτήσεων                                                                           | 6.427             | 2.628           |
| - (Αύξηση) / Μείωση αποθεμάτων ακινήτων                                                       | 25.939            | (12.545)        |
| - Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων                                                               | (11.026)          | (8.723)         |
| Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες                                                | 130.140           | 76.762          |
| Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα                                               | (36.851)          | (28.239)        |
| Καταβληθείς φόρος                                                                             | (2.713)           | (2.464)         |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>                                 | <b>90.576</b>     | <b>46.059</b>   |
| <b>Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες</b>                                  |                   |                 |
| Αγορές επενδυτικών ακινήτων                                                                   | 6 (147.562)       | (29.038)        |
| Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα                                   | 6 (26.914)        | (21.049)        |
| Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων                                                    | 4.013             | 76.204          |
| Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων                                             | 7 (45)            | (558)           |
| Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων                            | (2.018)           | (8.622)         |
| Εισπράξεις από πωλήσεις θυγατρικών                                                            | 9 45.899          | 20.646          |
| Απόκτηση θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)               | 8 (14.076)        | (5.018)         |
| Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες                                                           | 10 (29.185)       | (3.980)         |
| Απόκτηση επιπλέον ποσοστού σε θυγατρικές και κοινοπραξίες                                     | 9,10 (7.570)      | (20.033)        |
| Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου συμμετοχών σε κοινοπραξίες                                      | 10 (4.435)        | (69.162)        |
| Εισπράξεις από μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών σε κοινοπραξίες                          | 10 24.168         | 31.019          |
| Μερίσματα εισπραχθέντα από συμμετόχες με τη μέθοδο της καθαρής θέσης                          | -                 | 135             |
| Τόκοι εισπραχθέντες                                                                           | 346               | 27              |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες</b>                                  | <b>(157.379)</b>  | <b>(29.429)</b> |
| <b>Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>                               |                   |                 |
| (Αύξηση) / Μείωση δεσμευμένων καταθέσεων                                                      | (5.008)           | 80.995          |
| Κόστη Απόκτησης Παραγώγων χρηματοοικονομικών Μεσών                                            | 15 (11.378)       | -               |
| Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου                                                                    | (30.775)          | (74.094)        |
| Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών                                          | 548               | 203             |
| Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων                    | 19 303.260        | 608.439         |
| Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων              | (5.363)           | (10.836)        |
| Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης                                     | (233.553)         | (342.895)       |
| Μερίσματα πληρωθέντα                                                                          | 23 (72.151)       | (82.739)        |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>                       | <b>(54.420)</b>   | <b>179.073</b>  |
| <b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>                          | <b>(121.223)</b>  | <b>195.703</b>  |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης                                               | 304.632           | 108.973         |
| Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα                        | (128)             | (44)            |
| <b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους χρήσης</b>                                         | <b>14 183.281</b> | <b>304.632</b>  |

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

|                                                                                                |          | Από 01.01. έως   |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------|-----------------|
|                                                                                                | Σημείωση | 31.12.2022       | 31.12.2021      |
| <b>Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>                                          |          |                  |                 |
| Κέρδη προ φόρων                                                                                |          | 113.180          | 138.561         |
| <i>Προσαρμογές για:</i>                                                                        |          |                  |                 |
| - Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό                                                         |          | 13               | (119)           |
| - Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων                                 | 7        | 523              | 530             |
| - Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία                 | 6        | (55.651)         | (71.339)        |
| - Έσοδα από τόκους                                                                             |          | (963)            | (2.213)         |
| - Χρηματοοικονομικά έξοδα                                                                      | 30       | 33.761           | 32.231          |
| - Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων                         |          | 2.460            | 218             |
| - Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων                      |          | 5.768            | 671             |
| - Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων |          | (3.975)          | -               |
| - Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης                                                         |          | (1.421)          | (132)           |
| - Κέρδος από πώληση συμμετοχών                                                                 |          | -                | (19.168)        |
| - Κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική                                                     |          | (1.293)          | (6.932)         |
| - Λοιπά                                                                                        |          | -                | 14              |
| Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης                                                                    |          |                  |                 |
| - (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων                                                                 |          | (3.256)          | (10.380)        |
| - Αύξηση αποθεμάτων ακινήτων                                                                   |          | -                | (4.517)         |
| - Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων                                                                |          | 2.968            | (58)            |
| Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες                                                 |          | 92.114           | 57.367          |
| Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα                                                |          | (30.569)         | (21.460)        |
| Καταβληθείς φόρος                                                                              |          | (2.129)          | (1.948)         |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>                                  |          | <b>59.416</b>    | <b>33.959</b>   |
| <b>Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες</b>                                   |          |                  |                 |
| Αγορές επενδυτικών ακινήτων                                                                    | 6        | (130.436)        | (11.931)        |
| Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα                                    | 6        | (8.313)          | (2.661)         |
| Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων                                                     |          | 3.765            | 76.035          |
| Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων                                              | 7        | (45)             | (206)           |
| Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων                             |          | (2.018)          | (8.622)         |
| Απόκτηση θυγατρικών                                                                            | 8        | (18.746)         | (14.680)        |
| Εισπράξεις από πωλήσεις θυγατρικών                                                             | 9        | 45.899           | 23.854          |
| Απόκτηση επιπλέον ποσοστού σε θυγατρικές και κοινοπραξίες                                      | 9,10     | (7.570)          | (20.033)        |
| Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες                                                            | 10       | (29.185)         | (3.980)         |
| Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες                        | 9        | (35.210)         | (118.706)       |
| Εισπράξεις από μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών σε θυγατρικές και κοινοπραξίες            | 9,10     | 60.167           | 31.019          |
| Τόκοι εισπραχθέντες                                                                            |          | 256              | 23              |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες</b>                                   |          | <b>(121.436)</b> | <b>(49.888)</b> |
| <b>Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>                                |          |                  |                 |
| (Αύξηση) / Μείωση δεσμευμένων καταθέσεων                                                       |          | -                | 80.995          |
| Κόστη Απόκτησης Παραγώνων χρηματοοικονομικών Μεσών                                             | 15       | (7.800)          | -               |
| Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου                                                                     |          | -                | (74.094)        |
| Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων                     | 19       | 108.760          | 607.000         |
| Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων               |          | (582)            | (10.451)        |
| Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης                                      |          | (83.906)         | (321.864)       |
| Καταβληθέντα μερίσματα                                                                         | 23       | (71.282)         | (82.268)        |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>                        |          | <b>(54.810)</b>  | <b>199.318</b>  |
| <b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>                           |          | <b>(116.830)</b> | <b>183.389</b>  |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης                                                |          | 256.632          | 73.243          |
| Επίδραση από Συγχώνευση                                                                        |          | 10.341           | -               |
| <b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους χρήσης</b>                                          | 14       | <b>150.143</b>   | <b>256.632</b>  |

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

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες

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

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

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

Την 28 Δεκεμβρίου 2022 καταχωρίστηκε στο ΓΕΜΗ η υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 2863115/28.12.2022 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων με την οποία εγκρίθηκε η συγχώνευση με απορρόφηση («Συγχώνευση»), από τη μητρική εταιρεία «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» («Απορροφώσα»), των 100% θυγατρικών της εταιρειών «ΗΛΔΗΜ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία», «NEW METAL EXPERT Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία», «ΗΡΙΝΝΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και «ILIDA OFFICE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Υπηρεσιών και Αξιοποίησης Ακινήτων» (από κοινού οι «Απορροφώμενες»). Η Συγχώνευση πραγματοποιήθηκε με συνδυαστική εφαρμογή των άρθρων 6-21 και 30-38 του Ν. 4601/2019, και των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/1993, έκαστος όπως ισχύει και σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην υπ' αριθμόν 7.175/21.12.2022 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Σπηλιοπούλου Πουλαντζά. Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 18 παρ. 2 του Ν. 4601/2019, από τη συντέλεση της ως άνω Συγχώνευσης, η Απορροφώσα υποκαταστάθηκε αυτοδικαίως, ως καθολική διάδοχος των Απορροφώμενων εταιρειών, στο σύνολο των εννόμων σχέσεων τους και σε όλα τα δικαιώματα και υποχρεώσεις τους, συμπεριλαμβανομένων και αυτών επί όλων των ακινήτων των τελευταίων. Η Εταιρεία έχει προβεί στις απαιτούμενες ενέργειες για την καταχώρηση του ως άνω συμβολαίου συγχώνευσης στα αρμόδια κτηματολογικά γραφεία. Το ακίνητο της εταιρείας «NEW METAL EXPERT Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» θα αποτελέσει αντικείμενο πρόσθετης συμβολαιογραφικής πράξης (εμπράγματος μεταβίβασης), μόλις ολοκληρωθούν οι απαιτούμενες νομικές και τεχνικές διατυπώσεις.

Την 31 Δεκεμβρίου 2022 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 48 και 47 άτομα, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2021: 42 άτομα για τον Όμιλο και 41 άτομα για την Εταιρεία).

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

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

|                                          |                                                                                                        |                                                     |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου | Πρόεδρος, Επιχειρηματίας                                                                               | Εκτελεστικό Μέλος                                   |
| Σπυρίδων Μακριδάκης του Γεωργίου         | Καθηγητής στο Πανεπιστήμιο της Λευκωσίας και Επίτιμος καθηγητής της Σχολής Διοίκησης INSEAD            | Αντιπρόεδρος Α' - Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου      | Διευθύνων Σύμβουλος                                                                                    | Αντιπρόεδρος Β' - Εκτελεστικό Μέλος                 |
| Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου            | Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών                                                            | Εκτελεστικό Μέλος                                   |
| Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου      | Επικεφαλής Επενδύσεων                                                                                  | Εκτελεστικό Μέλος                                   |
| Νικόλαος Ιατρού του Μιχαήλ               | Οικονομολόγος                                                                                          | Μη Εκτελεστικό Μέλος                                |
| Ιωάννης Κυριακόπουλος του Πολυζώη        | Γενικός Διευθυντής Ακίνητης Περιουσίας του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής «ΕΤΕ») | Μη Εκτελεστικό Μέλος                                |
| Γεώργιος Κουντούρης του Ευαγγέλου        | Οικονομολόγος                                                                                          | Μη Εκτελεστικό Μέλος                                |
| Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου           | Αναπληρωτής Καθηγητής, Τμήμα Οικονομικής Επιστήμης, Πανεπιστήμιο Πειραιώς                              | Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος                   |
| Γαρυφαλλιά Σπυριούνη του Βασιλείου       | Group Tax Director του Ομίλου Coca-Cola HBC                                                            | Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος                   |

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

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

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

Κατά την εκλογή από τη Γενική Συνέλευση των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του ΔΣ διαπιστώθηκε ότι αυτά πληρούσαν τα κριτήρια ανεξαρτησίας. Περαιτέρω σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 9 παρ. 3 του Ν. 4706/2020 το Διοικητικό Συμβούλιο διαπίστωσε, κατόπιν επανεξέτασης, πριν τη δημοσιοποίηση της ετήσιας οικονομικής έκθεσης ότι τα ως άνω ανεξάρτητα μέλη του ΔΣ εξακολουθούν να πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 9 παρ. 1 και 2 του Ν. 4706/2020 και στην πολιτική καταλληλότητας της Εταιρείας.

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 10 Απριλίου 2023, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή και την ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη διαδικτυακή διεύθυνση <http://www.prodea.gr> και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

## **ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών**

### **2.1. Βάση Παρουσίασης**

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 (εφεξής οι «Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής «Ε.Ε.»).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Οι στρατιωτικές ενέργειες της Ρωσίας που ξεκίνησαν στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο 2022 επηρέασαν άμεσα την παγκόσμια αγορά η οποία εξακολουθεί να παραμένει ευμετάβλητη. Επίσης, προκάλεσαν σοβαρές συνέπειες στην αγορά ενέργειας και προβληματισμό σχετικά με τις αυξημένες τιμές προϊόντων ιδιαίτερα στην Ευρώπη. Οι σημαντικές οικονομικές κυρώσεις που επιβλήθηκαν στη Ρωσία συνεχίζουν να δημιουργούν νευρική κατάσταση για μια δυνητική εμπλοκή και άλλων χωρών. Παρά το γεγονός ότι είναι αυξημένο το ρίσκο να επηρεαστούν οι αγορές πολύ γρήγορα σε σχέση με το σύνθετο, η αγορά ακινήτων την ημερομηνία της εκτίμησης φαίνεται να λειτουργεί γενικά, καταγράφοντας επαρκείς συναλλαγές πάνω στις οποίες να μπορεί να βασιστούν οι εκτιμήσεις. Στο πλαίσιο αυτό οι εκτιμητές τονίζουν τη σημασία της ημερομηνίας της εκτίμησης.

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

Ως προς την αύξηση του Euribor, ο Όμιλος έχει ήδη συνάψει σύμβαση αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου για ποσό €575.000. Το ποσοστό των δανειακών κεφαλαίων του Ομίλου με όρους σταθερού επιτοκίου ή για τα οποία έχουν ήδη συναφθεί συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου ανέρχεται σε 64,3%.

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

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

Τέλος η Εταιρεία θα εντατικοποιήσει τις ενέργειές της για την υλοποίηση σε επιλέξιμα ακίνητά της «πράσινων» ενεργειακών επενδύσεων (π.χ. εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων στις οροφές αποθηκευτικών χώρων) έτσι ώστε να μειωθεί το ενεργειακό κόστος των μισθωτών της μέσω του περιορισμού της εξάρτησής τους από παραδοσιακές πηγές ενέργειας.

## 2.3. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ

### 2.3.1. Νέα ΔΠΧΑ, διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2022:

- **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων, ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις, IAS 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020 ΔΠΧΑ (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε, περιορισμένου πεδίου, τροποποιήσεις σε πρότυπα, ως κατωτέρω:
  - **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για Χρηματοοικονομικές Αναφορές χωρίς αλλαγή στις λογιστικές απαιτήσεις του προτύπου για συνενώσεις επιχειρήσεων.
  - **ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις απαγορεύουν τη μείωση του κόστους των ενσώματων ακίνητοποιήσεων με ποσά που λαμβάνονται από την πώληση στοιχείων που

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

παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

- **ΔΛΠ 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τις δαπάνες εκπλήρωσης μιας σύμβασης, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της σύμβασης εάν είναι επαχθής.
- Μικρές τροποποιήσεις διενεργήθηκαν στις **Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020** στα πρότυπα **ΔΠΧΑ 1-Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**, στο **ΔΠΧΑ 9-Χρηματοοικονομικά Μέσα** και στα ενδεικτικά παραδείγματα που συνοδεύουν το **ΔΠΧΑ 16-Μισθώσεις**.

Οι τροποποιήσεις δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

Οι τροποποιήσεις δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

### 2.3.2. Νέα Δ.Π.Χ.Α. και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2022:

- **ΔΠΧΑ 17: Ασφαλιστήρια Συμβόλαια**  
Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή υπό την προϋπόθεση ότι η οικονομική οντότητα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα κατά ή πριν από την ημερομηνία που θα εφαρμόσει για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 17. Το νέο πρότυπο καλύπτει την αναγνώριση, την επιμέτρηση, την παρουσίαση και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις όλων των τύπων ασφαλιστηρίων συμβολαίων, καθώς και ορισμένων εγγυήσεων και χρηματοοικονομικών μέσων με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής. Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν εκδίδουν συμβόλαια στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17, επομένως η εφαρμογή του προτύπου δεν έχει επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις ταμειακές ροές του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή και ισχύουν για αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και αλλαγές σε λογιστικές εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου. Οι τροποποιήσεις εισάγουν νέο ορισμό της λογιστικής εκτίμησης ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα επιμέτρησης, εάν δεν προκύπτουν από

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

διόρθωση σφάλματος προηγούμενης περιόδου. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες είναι οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και πώς διαφέρουν από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και τις διορθώσεις λαθών. Οι τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 12 Αναβαλλόμενη φορολογία σχετιζόμενη με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από μια μεμονωμένη συναλλαγή (τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις περιορίζουν το πεδίο εφαρμογής και παρέχουν περαιτέρω σαφήνεια σχετικά με την εξαίρεση της αρχικής αναγνώρισης του ΔΛΠ 12, καθορίζοντας τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες πρέπει να αντιμετωπίσουν λογιστικά την αναβαλλόμενη φορολογία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που προκύπτουν από μια μεμονωμένη συναλλαγή, όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή κρίσης, συμπεριλαμβανομένου της εξέτασης της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας, όπου οι πληρωμές για τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης εκπίπτουν φορολογικά, εάν οι εκπτώσεις αυτές αποδίδονται, για φορολογικούς σκοπούς, στην υποχρέωση ή στο σχετικό περιουσιακό στοιχείο. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, η αρχική εξαίρεση αναγνώρισης δεν ισχύει για συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, δημιουργούν ίσες φορολογητέες και εκπεστέες προσωρινές διαφορές. Ισχύει μόνο εάν η αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου μίσθωσης και υποχρέωσης μίσθωσης (ή υποχρέωσης παροπλισμού και περιουσιακού στοιχείου παροπλισμού) δημιουργεί προσωρινές φορολογητέες ή εκπεστέες διαφορές που δεν είναι ίσες. Οι τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την έννοια του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού υποχρέωσης, την απαίτηση να υπάρχει το δικαίωμα αυτό κατά την περίοδο αναφοράς και ότι η πρόθεση εξάσκησης του δικαιώματος από τη διοίκηση αλλά και το δικαίωμα αντισυμβαλλομένου για διακανονισμό της υποχρέωσης μέσω μεταβίβασης συμμετοχικών τίτλων της εταιρείας, δεν επηρεάζουν την βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη ταξινόμηση. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μόνο οι όροι συμμόρφωσης με τους οποίους μια οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφώνεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς, θα επηρεάσουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης. Ακόμη, απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις για μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις δανείων που υπόκεινται στην τήρηση ορών συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις)**  
Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των απαιτήσεων που εφαρμόζει ο πωλητής-μισθωτής για την επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης, που προκύπτει από μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης κατά το ΔΠΧΑ 16, ενώ δεν αλλάζει την λογιστική αντιμετώπιση για μισθώσεις που δεν σχετίζονται με συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης. Ειδικότερα, ο πωλητής-μισθωτής καθορίζει τις «πληρωμές μισθωμάτων» ή τις «αναθεωρημένες πληρωμές μισθωμάτων» ώστε να μην αναγνωρίζει κέρδος ή ζημιά που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Η εφαρμογή αυτών των απαιτήσεων δεν εμποδίζει τον πωλητή-μισθωτή να αναγνωρίσει, στα αποτελέσματα χρήσης, οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά που σχετίζεται με τη μερική ή πλήρη λύση μιας μίσθωσης. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πραγματοποιούνται μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής, που είναι η αρχή της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

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

#### **2.4. Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**

##### **2.4.1. Αρχές ενοποίησης**

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

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

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

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

##### **2.4.2. Μη ελέγχουσες συμμετοχές**

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

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

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

##### **2.4.4. Απώλεια/Απόκτηση ελέγχου**

Σε περίπτωση που η μεταβολή οδηγήσει σε απώλεια του ελέγχου της θυγατρικής, το κέρδος ή η ζημία από την πώληση υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ (i) του αθροίσματος της εύλογης αξίας του τιμήματος που εισπράχθηκε και της εύλογης αξίας του ποσοστού συμμετοχής που εξακολουθεί να υφίσταται στη θυγατρική και

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

(ii) της λογιστικής αξίας, πριν την πώληση, των περιουσιακών στοιχείων (συμπεριλαμβανομένης της υπεραξίας), των υποχρεώσεων και των μη ελεγχουσών συμμετοχών. Τα μη πραγματοποιημένα κέρδη ή ζημιές που είχαν αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και που προκύπτουν από την αποτίμηση στην εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων της θυγατρικής, λογιστικοποιούνται ως εάν η Εταιρεία είχε πωλήσει απ' ευθείας τα περιουσιακά αυτά στοιχεία (μεταφορά στην κατάσταση αποτελεσμάτων ή μεταφορά στα κέρδη εις νέο, σύμφωνα με τα ισχύοντα ΔΠΧΑ).

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

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

#### **2.4.5. Δικαιώματα πώλησης μετοχών μη ελεγχουσών συμμετοχών**

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

Σε αυτές τις περιπτώσεις ο Όμιλος σε επίπεδο ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων αναγνωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η υποχρέωση επιμετράται σε παρούσα αξία και αναγνωρίζεται απευθείας στα ίδια κεφάλαια του Ομίλου.

#### **2.4.6. Επενδύσεις σε θυγατρικές στις εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**

Στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας οι θυγατρικές καταχωρούνται στο κόστος κτήσης μείον προβλέψεις απομείωσης.

#### **2.4.7. Έλεγχος απομείωσης των επενδύσεων σε θυγατρικές στις εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**

Ο Όμιλος και η Εταιρεία ελέγχουν σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, εάν υπάρχει ένδειξη ότι μία επένδυση σε θυγατρική, συγγενή ή κοινοπραξία έχει υποστεί απομείωση. Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη, ο Όμιλος εκτιμά την ανακτήσιμη αξία της επένδυσης. Όταν η λογιστική αξία μίας επένδυσης υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, τότε η λογιστική αξία απομειώνεται στην ανακτήσιμη και η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

#### **2.4.8 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες**

Κοινοπραξία είναι μια κοινή συμφωνία με την οποία τα συμβαλλόμενα μέρη τα οποία ασκούν από κοινού έλεγχο της συμφωνίας έχουν δικαιώματα στα καθαρά περιουσιακά στοιχεία της κοινοπραξίας. Από κοινού έλεγχος είναι η συμβατικώς συμφωνηθείσα κοινή άσκηση ελέγχου μιας συμφωνίας, που υφίσταται μόνον όταν οι αποφάσεις για τις σχετικές δραστηριότητες απαιτούν ομόφωνη συναίνεση των μερών που ασκούν από κοινού τον έλεγχο. Οι εκτιμήσεις που χρησιμοποιούνται στον προσδιορισμό του από κοινού ελέγχου είναι παρόμοιες με εκείνες που απαιτούνται για τον καθορισμό του ελέγχου επί των θυγατρικών.

Οι συμμετοχές του Ομίλου σε κοινοπραξίες απεικονίζονται σύμφωνα με την μέθοδο της καθαρής θέσης. Βάσει της μεθόδου αυτής, οι συμμετοχές σε κοινοπραξίες παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης στο κόστος κτήσεως πλέον του ποσοστού συμμετοχής του Ομίλου στις μεταβολές της καθαρής τους θέσης μετά την αρχική ημερομηνία κτήσεως.

Τα κέρδη ή οι ζημιές των κοινοπραξιών μετά την ημερομηνία εξαγοράς που αναλογούν στον Όμιλο αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων. Οποιαδήποτε μεταβολή στα λοιπά συνολικά εισοδήματα των εν λόγω κοινοπραξιών παρουσιάζεται ως μέρος των λοιπών συνολικών εσόδων του Ομίλου. Τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από συναλλαγές του Ομίλου και των κοινοπραξιών απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου σε αυτές.

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

Αν μια κοινοπραξία χρησιμοποιεί λογιστικές πολιτικές που διαφέρουν από εκείνες του Ομίλου για όμοιες συναλλαγές και γεγονότα σε όμοιες συνθήκες, γίνονται κατάλληλες προσαρμογές στις οικονομικές καταστάσεις της συγγενούς ή της κοινοπραξίας, για να εφαρμοστεί η μέθοδος της καθαρής θέσης. Οι οικονομικές καταστάσεις των κοινοπραξιών καταρτίζονται για την ίδια περίοδο αναφοράς όπως της μητρικής Εταιρείας.

Αν το μερίδιο του Ομίλου στις ζημίες μιας κοινοπραξίας είναι ίσο ή υπερβαίνει τη λογιστική αξία της επένδυσης, ο Όμιλος παύει να αναγνωρίζει το μερίδιό του από τις περαιτέρω ζημίες, εκτός αν έχει επιβαρυνθεί με νομικές ή τεκμαιρόμενες δεσμεύσεις ή έχει προβεί σε πληρωμές για λογαριασμό της κοινοπραξίας.

Μετά την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης, ο Όμιλος εφαρμόζει τις απαιτήσεις των σχετικών ΔΠΧΑ ώστε να προσδιορίσει αν πρέπει να αναγνωρίσει οποιαδήποτε επιπλέον ζημία απομείωσης αναφορικά με την καθαρή επένδυση του στη κοινοπραξία. Ο Όμιλος πραγματοποιεί έλεγχο απομείωσης στη λήξη κάθε περιόδου συγκρίνοντας το ανακτήσιμο ποσό της επένδυσης στη συγγενή εταιρία ή κοινοπραξία με τη λογιστική αξία της και καταχωρώντας την διαφορά στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου.

Οι συμμετοχές σε συγγενείς εταιρίες ή κοινοπραξίες στην κατάσταση οικονομικής θέσης της Εταιρείας αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τυχόν σωρευμένες ζημίες απομείωσης της αξίας τους

## **2.5. Συνένωση Επιχειρήσεων**

### **2.5.1. Μέθοδος εξαγοράς**

Οι εξαγορές επιχειρήσεων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 καταχωρούνται με τη μέθοδο της εξαγοράς. Το τίμημα που καταβάλλεται σε μία συνένωση επιχειρήσεων αποτιμάται στην εύλογη αξία, η οποία υπολογίζεται ως το άθροισμα των εύλογων αξιών, κατά την ημερομηνία εξαγοράς, των καθαρών περιουσιακών στοιχείων που εισφέρθηκαν από τον Όμιλο, των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν από τον Όμιλο προς τους προηγούμενους ιδιοκτήτες της εξαγοραζόμενης επιχείρησης και των μετοχικών τίτλων που εξέδωσε ο Όμιλος σε αντάλλαγμα του ελέγχου της εξαγοραζόμενης επιχείρησης. Τα έξοδα που αφορούν στην εξαγορά καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Κατά την ημερομηνία εξαγοράς, τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται και οι υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους την ημερομηνία της εξαγοράς, εκτός από:

- αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις και υποχρεώσεις ή περιουσιακά στοιχεία που αφορούν σε παροχές σε εργαζομένους καταχωρούνται σύμφωνα με το ΔΛΠ 12 «Φορολογία εισοδήματος» και ΔΛΠ 19 «Παροχές σε Εργαζόμενους» αντίστοιχα,
- υποχρεώσεις ή μετοχικούς τίτλους που αφορούν σε προγράμματα παροχών της εξαγοραζόμενης επιχείρησης που εξαρτώνται από αξία μετοχών ή προγράμματα παροχών του Ομίλου που εξαρτώνται από αξία μετοχών, που συνάφθηκαν προς αντικατάσταση προγραμμάτων παροχών της εξαγοραζόμενης επιχείρησης που εξαρτώνται από αξία μετοχών, καταχωρούνται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών» κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, και
- περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδες περιουσιακών στοιχείων) που κατέχονται προς πώληση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 «Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες» καταχωρούνται σύμφωνα με αυτό το πρότυπο.

### **2.5.2. Υπεραξία**

Η υπεραξία καταχωρείται ως το υπερβάλλον μεταξύ (α) του αθροίσματος του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και (β) της καθαρής αξίας, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν. Εάν, μετά από επανεξέταση, η καθαρή αξία, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν υπερβαίνει το άθροισμα του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση, και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

### **2.5.3. Ενδεχόμενο τίμημα**

Σε περίπτωση που το τίμημα που συμφωνήθηκε κατά την συνένωση επιχειρήσεων, περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που προκύπτουν από ενδεχόμενο τίμημα, τότε το ενδεχόμενο τίμημα αποτιμάται στην εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία εξαγοράς και συμπεριλαμβάνεται στο συνολικό τίμημα κατά τη συνένωση

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

επιχειρήσεων. Μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος οι οποίες εντάσσονται στις προσαρμογές της περιόδου οριστικοποίησης εξαγοράς αναγνωρίζονται αναδρομικά με αντίστοιχη προσαρμογή της υπεραξίας. Οι προσαρμογές της περιόδου οριστικοποίησης εξαγοράς προκύπτουν από νέες πληροφορίες που λαμβάνονται κατά την περίοδο οριστικοποίησης εξαγοράς (η οποία δε μπορεί να υπερβαίνει το ένα έτος από την ημερομηνία εξαγοράς) σχετικά με δεδομένα και καταστάσεις που υπήρχαν κατά την ημερομηνία εξαγοράς.

Μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος οι οποίες δεν εντάσσονται στις προσαρμογές της περιόδου οριστικοποίησης εξαγοράς, λογιστικοποιούνται με βάση την ταξινόμηση του ενδεχόμενου τιμήματος. Όταν το ενδεχόμενο τίμημα ταξινομηθεί ως στοιχείο της καθαρής θέσης δεν επαναμετράται σε επόμενες περιόδους αναφοράς και η μετέπειτα εκκαθάρισή του αναγνωρίζεται στην καθαρή θέση. Εάν το ενδεχόμενο τίμημα ταξινομηθεί ως χρηματοοικονομικό μέσο του ΔΠΧΑ 9 ή μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, σε επόμενες περιόδους αναφοράς επαναμετράται στην εύλογη αξία και το αποτέλεσμα της αποτίμησης (κέρδος ή ζημία) αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Σε περίπτωση μεταβλητού τιμήματος, ο Όμιλος αναγνωρίζει το μεταβλητό μέρος ως υποχρέωση, όταν αυτό καταστεί οριστικό.

#### **2.5.4. Συνενώσεις επιχειρήσεων σε διαδοχικά στάδια**

Όταν η συνένωση επιχειρήσεων πραγματοποιείται σε διαδοχικά στάδια, η συμμετοχή που κατέχει ο Όμιλος στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση αποτιμάται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία εξαγοράς (την ημερομηνία που ο Όμιλος αποκτά τον έλεγχο) και το προκύπτουν κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Ποσά που αναγνωρίστηκαν στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και που προήλθαν από την εξαγοραζόμενη επιχείρηση πριν την απόκτηση του ελέγχου της, αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εφόσον ο χειρισμός αυτός θα ήταν ο κατάλληλος σε περίπτωση πώλησής της.

#### **2.5.5. Προσωρινή λογιστικοποίηση**

Εάν για κάποια ποσά που αφορούν στην αρχική καταχώρηση μίας επιχειρηματικής συνένωσης οι αξίες δεν έχουν οριστικοποιηθεί έως την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της περιόδου στην οποία πραγματοποιήθηκε η επιχειρηματική συνένωση, ο Όμιλος καταχωρεί προσωρινές αξίες για τα ποσά αυτά. Τα προσωρινά ποσά προσαρμόζονται κατά την περίοδο οριστικοποίησης εξαγοράς, ή πρόσθετα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις αναγνωρίζονται, ώστε να ληφθούν υπόψη νέες πληροφορίες σχετικά με δεδομένα και καταστάσεις που υπήρχαν κατά την ημερομηνία εξαγοράς, οι οποίες, εάν ήταν γνωστές, θα επηρέαζαν τα ποσά που αναγνωρίστηκαν εκείνη την ημερομηνία.

#### **2.5.6. Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων**

Για απόκτηση θυγατρικών, οι οποίες δεν εμπίπτουν στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης, ο Όμιλος προσδιορίζει και αναγνωρίζει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία και τις επιμέρους αναγνωρίσιμες υποχρεώσεις της εξαγοραζόμενης επιχείρησης, με βάση το τίμημα που καταβάλλεται για την απόκτηση, το οποίο και κατανέμεται στα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις με βάση τις σχετικές εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία.

#### **2.6. Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα**

Τα στοιχεία που περιέχουν οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των εταιρειών του Ομίλου καταχωρούνται στο νόμισμα εκείνο που αποδίδει καλύτερα την οικονομική πραγματικότητα των υποκείμενων γεγονότων και συνθηκών που αφορούν την κάθε εταιρεία («λειτουργικό νόμισμα»). Οι ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ (€), που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ίσχυαν την ημερομηνία διενέργειας της εκάστοτε συναλλαγής. Τα συναλλαγματικά κέρδη και ζημίες που προκύπτουν από την εκκαθάριση αυτών των συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων από ξένο νόμισμα καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Μη νομισματικά στοιχεία που καταχωρούνται στο ιστορικό κόστος σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται χρησιμοποιώντας τη συναλλαγματική ισοτιμία την ημερομηνία της συναλλαγής.

Κατά την σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις των οικονομικών μονάδων της αλλοδαπής μετατρέπονται σε Ευρώ χρησιμοποιώντας τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ίσχυαν κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, ενώ τα έσοδα και τα έξοδα μετατρέπονται με βάση τις μέσες συναλλαγματικές ισοτιμίες της περιόδου. Οι προκύπτουσες διαφορές από τη χρήση των συναλλαγματικών ισοτιμιών κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και των μέσων ισοτιμιών της περιόδου καθώς και από την επανεκτίμηση των εκ μεταφοράς ιδίων κεφαλαίων της

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

οικονομικής οντότητας με την ισοτιμία της ημερομηνίας σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στο λογαριασμό «συναλλαγματικές διαφορές».

Στην περίπτωση που ένα νομισματικό στοιχείο, αποτελεί μέρος της καθαρής επένδυσης της Εταιρείας στο εξωτερικό και είναι σε νόμισμα διαφορετικό από το λειτουργικό νόμισμα του Ομίλου ή της οντότητας στο εξωτερικό, οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν στις εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και των δύο εταιρειών, αναγνωρίζονται κατά την ενοποίηση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Κατά την πώληση μιας τέτοιας οικονομικής οντότητας εξωτερικού, οι εν λόγω συναλλαγματικές διαφορές καταχωρούνται στα αποτελέσματα ως μέρος του κέρδους ή της ζημίας από την πώληση.

Η τυχόν υπεραξία και οι αναπροσαρμογές σε εύλογες αξίες που προκύπτουν κατά την εξαγορά μιας οικονομικής οντότητας εξωτερικού αντιμετωπίζονται λογιστικά όπως όλα τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της οντότητας εξωτερικού και μετατρέπονται με τη συναλλαγματική ισοτιμία της ημερομηνίας σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

## **2.7. Επενδύσεις σε Ακίνητα**

Ακίνητα τα οποία κατέχονται με σκοπό την είσπραξη μισθωμάτων ή /και την αποκόμιση κεφαλαιακών κερδών περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν γήπεδα και κτήρια που βρίσκονται στην ιδιοκτησία της Εταιρείας και του Ομίλου, και είναι είτε μισθωμένα είτε αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής και τα κόστη δανεισμού.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Επενδύσεις σε ακίνητα υπό αξιοποίηση αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

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

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στον Όμιλο και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα.

Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη.

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

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16.

Αν προκύψει αύξηση, κατά την έκταση που η αύξηση αυτή αναστρέφει μία προηγούμενη ζημία απομείωσης, για το υπό αναταξινόμηση ακίνητο, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Κάθε υπόλοιπο που απομένει από την αύξηση πιστώνεται σε αποθεματικό αναπροσαρμογής. Σε περίπτωση που προκύψει μείωση, αυτή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5. Το κόστος του ακινήτου για τον μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

## **2.8. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία**

**Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία περιλαμβάνουν οικόπεδα, κτήρια και εξοπλισμό και κατέχονται από τον Όμιλο με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίησή τους και τη χρήση τους για διοικητικούς σκοπούς.**

Τα ενσώματα αυτά πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισής τους, τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους μειωμένο κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται μεταγενέστερα της απόκτησης ενός παγίου που περιλαμβάνεται στο λογαριασμό ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, κεφαλαιοποιούνται μόνο στην περίπτωση όπου θεωρείται πιθανό ότι οι συγκεκριμένες δαπάνες θα αποφέρουν στο μέλλον πρόσθετα οικονομικά οφέλη για τον Όμιλο, πέρα από εκείνα τα οποία αναμένονταν αρχικά κατά την απόκτηση του παγίου. Σε διαφορετική περίπτωση, οι συγκεκριμένες δαπάνες μεταφέρονται απευθείας στα αποτελέσματα κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

Η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου αρχίζει με την έναρξη χρησιμοποίησής του και διακόπτεται μόνο με την πώληση ή μεταβίβαση του εν λόγω στοιχείου. Κατά συνέπεια, η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου το οποίο παύει να χρησιμοποιείται, δε διακόπτεται εκτός εάν έχει πλήρως αποσβεσθεί. Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, με επανεκτίμηση της ωφέλιμης ζωής τους. Η εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων ανά κατηγορία, έχει ως εξής:

Γήπεδα και Οικόπεδα: Δεν αποσβένονται

Κτήρια: 40 έτη

Βελτιώσεις μισθωμένων ακινήτων: Κατά την υπολειπόμενη διάρκεια της μίσθωσης

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός: 3 – 10 έτη

Μεταφορικά μέσα: έως 10 έτη

Λοιπά ενσώματα πάγια: 5 έτη

Ο Όμιλος εξετάζει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχει ένδειξη ότι κάποιο ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση της αξίας του. Αν υπάρχει ένδειξη απομείωσης αξίας, ο Όμιλος υπολογίζει το ανακτήσιμο ποσό του ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου και όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία, ο Όμιλος απομειώνει το ενσώματο πάγιο προκειμένου η λογιστική αξία του παγίου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του.

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

Τα κέρδη και ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται βάσει της λογιστικής αξίας τους και το ποσό του κέρδους ή της ζημιάς καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

## **2.9. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία**

### **Λογισμικό**

Η αξία κτήσης λογισμικού περιλαμβάνει δαπάνες οι οποίες συνδέονται άμεσα με συγκεκριμένα και διακριτά προϊόντα λογισμικού που κατέχει ο Όμιλος και από τα οποία αναμένεται να προκύψουν μελλοντικά οφέλη για διάστημα μεγαλύτερο του ενός έτους και τα οποία θα υπερβαίνουν τα σχετικά με αυτά έξοδα κτήσης. Δαπάνες που βελτιώνουν ή επεκτείνουν τη λειτουργία των λογισμικών προγραμμάτων πέρα από τις αρχικές προδιαγραφές τους, κεφαλαιοποιούνται και προστίθενται στην αρχική αξία κτήσης τους.

Τα εν λόγω άυλα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 12 έτη.

Δαπάνες όπως οι δαπάνες ίδρυσης και πρώτης εγκατάστασης, δαπάνες εκπαίδευσης προσωπικού, δαπάνες διαφήμισης και προβολής και δαπάνες μετεγκατάστασης και αναδιοργάνωσης τμήματος ή όλης της Εταιρείας, αναγνωρίζονται ως έξοδα κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

### **Απομείωση**

Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η Διοίκηση της Εταιρείας εξετάζει την αξία των άυλων περιουσιακών στοιχείων προκειμένου να διαπιστώσει εάν υφίσταται περίπτωση απομείωσης της αξίας τους. Εφόσον συντρέχει τέτοια περίπτωση, η Διοίκηση της Εταιρείας διενεργεί ανάλυση προκειμένου να διαπιστώσει εάν η λογιστική αξία των συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων μπορεί πλήρως να ανακτηθεί. Όταν η λογιστική αξία ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, τότε διενεργείται πρόβλεψη για απομείωση.

## **2.10. Αποθέματα Ακινήτων**

Ακίνητα τα οποία αποκτώνται ή κατασκευάζονται ή κατέχονται προς πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών του Ομίλου αντί να διακρατούνται για μίσθωση ή για επένδυση, ταξινομούνται σαν αποθέματα ακινήτων και αποτιμώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας (NRV).

Τα αποθέματα ακινήτων που κατέχονται προς πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της επιχείρησης αφορούν κυρίως οικιστικά ακίνητα που ο Όμιλος αναπτύσσει και προτίθεται να πουλήσει πριν ή μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής.

Το κόστος των αποθεμάτων περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες αγοράς και μεταποίησης και τις λοιπές δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για να φθάσουν τα αποθέματα σε ακίνητα στην παρούσα θέση και κατάσταση.

Τα αποθέματα ακινήτων καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσης. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη ροή των δραστηριοτήτων της επιχείρησης, μείον το εκτιμώμενο κόστος που είναι αναγκαίο για να πραγματοποιηθεί η πώληση. Διαγραφές και ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίησή τους και καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Όταν πωλούνται αποθέματα ακινήτων, η λογιστική αξία τους αναγνωρίζεται ως έξοδο της περιόδου κατά την οποία αναγνωρίστηκε το σχετικό έσοδο. Η λογιστική αξία των αποθεμάτων σε ακίνητα που αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα προσδιορίζεται με αναφορά στο άμεσα καταλογισμένο κόστος που προκύπτει για το ακίνητο που πωλήθηκε και με τον επιμερισμό τυχόν άλλων σχετικών δαπανών με βάση το σχετικό μέγεθος του ακινήτου που πωλήθηκε.

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

## **2.11. Μισθώσεις**

### **(α) Εταιρεία του Ομίλου είναι μισθωτής**

Ο Όμιλος εφαρμόζει ενιαίο λογιστικό χειρισμό για την αναγνώριση και επιμέτρηση όλων των συμβάσεων μίσθωσης, με εξαίρεση τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και τις μισθώσεις χαμηλής αξίας, των οποίων οι πληρωμές μισθωμάτων αναγνωρίζονται ως λειτουργικά έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Ο Όμιλος αναγνωρίζει υποχρεώσεις από μίσθωση οι οποίες αντιπροσωπεύουν την υποχρέωση του να καταβάλει μισθώματα, καθώς και περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης, τα οποία αντιπροσωπεύουν το δικαίωμα χρήσης των υποκειμένων περιουσιακών στοιχείων.

**Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης:** Ο Όμιλος αναγνωρίζει το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου (δηλαδή την ημέρα που το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο καθίσταται διαθέσιμο προς χρήση). Το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης επιμετρώνται στο κόστος, μειωμένο κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης, προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεπιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Το κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης αποτελείται από το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης από τη μίσθωση, τις αρχικές άμεσες δαπάνες, το κόστος αποκατάστασης του υποκειμένου περιουσιακού στοιχείου σε συγκεκριμένη κατάσταση και από τα μισθώματα τα οποία καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης ή προγενέστερα, μείον τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης. Το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης αποσβένεται με τη σταθερή μέθοδο στη διάρκεια της μίσθωσης.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα μίσθωσης περιλαμβάνονται στα «Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία».

**Υποχρεώσεις μίσθωσης:** Κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ο Όμιλος αναγνωρίζει υποχρεώσεις από μίσθωση οι οποίες επιμετρώνται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων που θα καταβληθούν κατά τη χρονική διάρκεια της μισθωτικής περιόδου.

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

- τα σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένου και των «κατ' ουσία» σταθερών πληρωμών) μειωμένα κατά τα τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης,
- τα κυμαινόμενα μισθώματα, που εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου,
- την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι ο Όμιλος θα εξασκήσει αυτό το δικαίωμα, και
- τα ποσά τα οποία αναμένεται να καταβάλει ο μισθωτής βάσει των εγγυήσεων υπολειμματικής αξίας.

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή εάν το επιτόκιο δε μπορεί να προσδιοριστεί από τη μίσθωση με το μέσο πραγματικό επιτόκιο δανεισμού, το οποίο είναι το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο Όμιλος για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο ώστε να αποκτήσει ένα περιουσιακό στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο, για παρόμοια χρονική περίοδο, σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον και με παρόμοιους όρους και εξασφαλίσεις.

**Μεταγενέστερη επιμέτρηση δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού:** Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, ο Όμιλος επιμετρά το δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού με το μοντέλο του κόστους:

- (α) μείον τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και σωρευμένες ζημίες απομείωσης, και
- (β) προσαρμοσμένο για τυχόν μεταγενέστερη επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης.

Ο Όμιλος εφαρμόζει τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 16 αναφορικά με την απόσβεση του δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού, το οποίο και εξετάζει για τυχόν απομείωση.

**Μεταγενέστερη επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης:** Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, ο Όμιλος επιμετρά την υποχρέωση μίσθωσης, ως ακολούθως:

- (α) αυξάνοντας την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανakλά το χρηματοοικονομικό κόστος επί της υποχρέωσης μίσθωσης,

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

- (β) μειώνοντας την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανakλά τα μισθώματα που έχουν καταβληθεί, και  
(γ) επιμετρώντας εκ νέου την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανakλά τυχόν επανεκτίμηση ή τροποποίηση της μίσθωσης.

Το χρηματοοικονομικό κόστος μίας υποχρέωσης μίσθωσης κατανέμεται κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου με τέτοιον τρόπο, ούτως ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης.

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, ο Όμιλος αναγνωρίζει στα κέρδη ή στις ζημιές (με εξαίρεση την περίπτωση που οι δαπάνες περιλαμβάνονται στην λογιστική αξία ενός άλλου στοιχείου του ενεργητικού για το οποίο εφαρμόζονται άλλα σχετικά Πρότυπα) και τα παρακάτω στοιχεία:

- (α) το χρηματοοικονομικό κόστος επί της υποχρέωσης μίσθωσης,  
(β) τις μεταβλητές καταβολές μισθωμάτων που δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης κατά την περίοδο που λαμβάνει χώρα το γεγονός που ενεργοποιεί τις εν λόγω καταβολές, και  
(γ) τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, δηλαδή μισθώσεις με διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών, καθώς και τις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία.

**Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και μισθώσεις χαμηλής αξίας:** Ο Όμιλος έχει επιλέξει να μην αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και υποχρεώσεις μίσθωσης για βραχυπρόθεσμες μισθώσεις με διάρκεια ίση ή μικρότερη των 12 μηνών καθώς και μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας. Ο Όμιλος αναγνωρίζει τις πληρωμές μισθωμάτων που σχετίζονται με τις εν λόγω μισθώσεις ως έξοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με τη σταθερή μέθοδο.

#### **(β) Εταιρεία του Ομίλου είναι εκμισθωτής**

**Λειτουργικές Μισθώσεις:** Ο Όμιλος εκμισθώνει ιδιόκτητα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6). Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

**Χρηματοδοτικές Μισθώσεις:** Ο Όμιλος προς το παρόν δε διενεργεί, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

#### **2.12. Συναλλαγές Πώλησης και Επαναμίσθωσης - Εταιρεία του Ομίλου είναι Εκμισθωτής**

Για μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης που ταξινομείται ως χρηματοδοτική μίσθωση, οποιαδήποτε θετική διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης και της λογιστικής αξίας αποσβένεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Δεν υπήρχαν συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης οι οποίες ταξινομήθηκαν ως χρηματοδοτική μίσθωση για την περίοδο που έχουν συνταχθεί οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Για μια συναλλαγή που ταξινομείται ως λειτουργική μίσθωση:

- εάν η συναλλαγή σαφώς διεξάγεται στην εύλογη αξία - το κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα χρήσεως
- εάν η τιμή πώλησης είναι μικρότερη από την εύλογη αξία - το κέρδος ή ζημία καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα χρήσεως, εκτός εάν η ζημία συμψηφίζεται με μελλοντικά μισθώματα χαμηλότερα από την αγορά, οπότε η ζημία αυτή αποσβένεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης,
- εάν η τιμή πώλησης είναι πάνω από την εύλογη αξία - η θετική διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας και της τιμής πώλησης αποσβένεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης,
- εάν η εύλογη αξία κατά το χρόνο της συναλλαγής είναι χαμηλότερη από τη λογιστική αξία - η ζημία που ισούται με τη διαφορά καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα χρήσεως.

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

### **2.13. Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις**

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που ο Όμιλος αναμένει να λάβει.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται με βάση τα παρακάτω:

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου αναγνωρίζονται κατά την αρχική αναγνώριση, αντανakλώντας τμήμα των υστερήσεων ταμειακών ροών καθ' όλη τη διάρκεια ζωής που θα προκύψουν εάν υπάρξει αθέτηση κατά τους 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης. Οι απαιτήσεις αυτής της κατηγορίας αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 1.
- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής αναγνωρίζονται σε περίπτωση σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου που εντοπίζεται μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης του χρηματοοικονομικού μέσου, αντανakλώντας υστερήσεις ταμειακών ροών που θα προκύψουν από όλα τα πιθανά γεγονότα αθέτησης καθ' όλη την αναμενόμενη διάρκεια ζωής ενός χρηματοοικονομικού μέσου, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης. Οι απαιτήσεις αυτής της κατηγορίας αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 2.

Οι απαιτήσεις του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις) είναι βραχυπρόθεσμοι χαρακτήρα και σε γενικές γραμμές οφείλονται για περίοδο μικρότερη των 12 μηνών, επομένως οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθορίζονται, όπου είναι δυνατόν, για αυτή τη μικρότερη περίοδο, ανεξάρτητα από την κατηγοριοποίησή τους στο στάδιο 1 ή 2.

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια της ζωής αναγνωρίζονται πάντα για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις απομειωμένης πιστωτικής αξίας και αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 3. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο θεωρείται απομειωμένης πιστωτικής αξίας όταν έχουν προκύψει ένα ή περισσότερα γεγονότα που έχουν επιζήμιες συνέπειες για τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

### **2.14. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα**

Για τους σκοπούς σύνταξης της κατάστασης ταμειακών ροών, ως ταμειακά διαθέσιμα νοούνται τα υπόλοιπα των λογαριασμών «ταμείο» και «καταθέσεις όψεως». Ως ισοδύναμα νοούνται οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις προθεσμίας των οποίων η αρχική διάρκεια δεν είναι μεγαλύτερη των 90 ημερών. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρησιμοποιούνται από τον Όμιλο για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του και ο κίνδυνος μεταβολής της εύλογης αξίας τους είναι ασήμαντος.

### **2.15. Μετοχικό Κεφάλαιο**

Οι μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια όταν δεν υπάρχει καμία υποχρέωση να μεταβιβαστούν μετρητά ή άλλα περιουσιακά στοιχεία. Τα έξοδα που πραγματοποιούνται για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, εκτός από τις περιπτώσεις συνένωσης επιχειρήσεων, απεικονίζονται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων μειωμένα κατά το φόρο εισοδήματος που αναλογεί σε αυτά.

### **2.16. Διανομή Μερισμάτων**

Τα μερίσματα που αναλογούν στις κοινές μετοχές, αναγνωρίζονται ως υποχρέωση κατά την περίοδο στην οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας. Τα προσωρινά μερίσματα αναγνωρίζονται απ' ευθείας αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων κατά την περίοδο στην οποία αποφασίζεται η διανομή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με ισχύ από 1 Ιανουαρίου 2019.

### **2.17. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις**

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

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

#### **2.18. Δανειακές Υποχρεώσεις**

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

#### **2.19. Δαπάνες Δανεισμού**

Οι δαπάνες δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου, προσauξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση. Έσοδα που αποκτώνται από την προσωρινή επένδυση των χρηματικών ποσών που δανείστηκαν μέχρι τη χρησιμοποίησή τους για τη χρηματοδότηση των αντίστοιχων παγίων, αφαιρούνται από το κόστος δανεισμού που πληροί τις προϋποθέσεις κεφαλαιοποίησης. Όλες οι άλλες δαπάνες δανεισμού καταχωρούνται στα χρηματοοικονομικά έξοδα της περιόδου πραγματοποίησής τους.

#### **2.20. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις**

Ως Α.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσauξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα ( $10,0\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1,0\%)$ ), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του ν. 4389/2016 θεσπίστηκε κατώτατο όριο φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων (ήτοι 0,75% σε ετήσια βάση). Σημειώνεται ότι το άρθρο 53 του ν. 4646/2019 κατήργησε το κατώτατο όριο του οφειλόμενου φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Το παραπάνω πλαίσιο ισχύει και για τις θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα.

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

Ο τρέχον φόρος εισοδήματος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους όπως ισχύουν κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης στις χώρες που λειτουργούν οι εταιρείες του Ομίλου και παράγουν φορολογητέο εισόδημα (Σημείωση 31). Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις όπου είναι αναγκαίο για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Αναβαλλόμενος φόρος ορίζεται ο φόρος ο οποίος αναμένεται να είναι πληρωτέος ή ανακτήσιμος για προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων σε επίπεδο Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και των αντίστοιχων φορολογικών βάσεων που έχουν χρησιμοποιηθεί στον υπολογισμό του φορολογητέου κέρδους ή ζημίας και λογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υπολογισμού με βάση την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Ωστόσο, τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων δεν αναγνωρίζονται σε περίπτωση που η προσωρινή διαφορά προκύπτει από την αρχική αναγνώριση λοιπών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων σε περίπτωση που κατά τη συναλλαγή δεν επηρεάζεται το φορολογητέο ή το λογιστικό κέρδος / ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος καθορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης και αναμένεται να είναι σε ισχύ τη χρήση που οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα καταστούν απαιτητές και οι υποχρεώσεις πληρωτέες.

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

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη στο μέλλον έτσι ώστε οι ως άνω προσωρινές διαφορές να αξιοποιηθούν.

#### **2.21. Παροχές προς Εργαζομένους**

##### **Προγράμματα καθορισμένων εισφορών**

Τα Προγράμματα καθορισμένων εισφορών περιλαμβάνουν την καταβολή, από τον εργοδότη, συγκεκριμένων εισφορών σε ασφαλιστικά Ταμεία χωρίς καμία άλλη νομική ή συμβατική υποχρέωση για περαιτέρω εισφορές, σε περίπτωση που το Ταμείο αδυνατεί να καταβάλει σύνταξη στον ασφαλιζόμενο. Δηλαδή, η υποχρέωση του εργοδότη περιορίζεται στην καταβολή των εργοδοτικών εισφορών στα Ταμεία. Οι εισφορές που καταβάλλονται σε ετήσια βάση καταχωρούνται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της περιόδου που αφορούν και περιλαμβάνονται στις «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού».

Τα Προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι προγράμματα παροχών στους εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία στα οποία οι παροχές καθορίζονται με βάση οικονομικές και δημογραφικές παραδοχές. Οι πιο σημαντικές παραδοχές, μεταξύ άλλων, είναι η ηλικία, τα έτη προϋπηρεσίας, ο μισθός, οι δείκτες προσδόκιμης ζωής, το επιτόκιο προεξόφλησης, ο ρυθμός αύξησης αποδοχών και συντάξεων. Η διαφορά με τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών είναι ότι ο εργοδότης φέρει την ευθύνη για την καταβολή των συμφωνημένων παροχών στον εργαζόμενο. Το μόνο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών που υφίσταται στον Όμιλο αφορά στην καταβολή της νόμιμης αποζημίωσης του Ν. 2112/1920 για τις ελληνικές θυγατρικές. Το πρόγραμμα αυτό δεν είναι αυτοχρηματοδοτούμενο.

Στα προγράμματα καθορισμένων παροχών, η αξία της υποχρέωσης είναι ίση με την παρούσα αξία των καθορισμένων πληρωτέων παροχών κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων μειωμένης κατά την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος.

##### **Προγράμματα καθορισμένων παροχών**

Η υποχρέωση καθορισμένων παροχών και το σχετικό έξοδο εκτιμάται ετησίως από ανεξάρτητους αναλογιστές με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της υποχρέωσης προσδιορίζεται από τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές, προεξοφλημένες με το επιτόκιο υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων ή κρατικών ομολόγων στο ίδιο νόμισμα με εκείνο της υποχρέωσης και με διάρκεια ανάλογη της υποχρέωσης, ή με το επιτόκιο που λαμβάνει υπόψιν τον κίνδυνο και τη διάρκεια της υποχρέωσης, όπου το βάθος της αγοράς για τέτοια ομόλογα κρίνεται ανεπαρκές. Το κόστος υπηρεσίας (τρέχουσας και προϋπηρεσίας (συμπεριλαμβανομένων των περικοπών) και τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από διακανονισμούς) και το καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος της καθαρής υποχρέωσης/(απαίτησης) των καθορισμένων παροχών αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνονται στις «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού». Η καθαρή υποχρέωση καθορισμένων παροχών (μετά την αφαίρεση των περιουσιακών στοιχείων) αναγνωρίζεται στην κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, με τις μεταβολές που προκύπτουν από την επαναμέτρηση (περιλαμβανομένων των αναλογιστικών κερδών και ζημιών, της επίδρασης της μεταβολής της οροφής των περιουσιακών στοιχείων (αν υφίσταται) και της αναμενόμενης απόδοσης των περιουσιακών στοιχείων (εξαιρούμενου του επιτοκίου)), να αναγνωρίζονται άμεσα στα λοιπά συνολικά εισοδήματα, χωρίς να επιτρέπεται μεταγενέστερα η μεταφορά τους στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

##### **Διανομή κερδών και πρόσθετων παροχών**

Ο Όμιλος αναγνωρίζει την υποχρέωση και το έξοδο στα αποτελέσματα για τη διανομή κερδών και πρόσθετων παροχών όταν και μόνο όταν υπάρχει νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση. Μια τεκμαιρόμενη δέσμευση υφίσταται όταν:

- α) η παρελθούσα τακτική παρέχει ξεκάθαρη ένδειξη της υποχρέωσης της τεκμαιρόμενης δέσμευσης του Ομίλου, ή
- β) το ποσό των παραπάνω παροχών προς πληρωμή έχει καθοριστεί πριν την έγκριση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για έκδοση.

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

#### **2.22. Προβλέψεις**

Ο Όμιλος διενεργεί προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και κινδύνους όταν υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση, ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, μεγάλη πιθανότητα εκροής πόρων που εμπεριέχουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της υποχρέωσης και είναι εφικτό να εκτιμηθεί το ποσό της υποχρέωσης.

#### **2.23. Αναγνώριση Εσόδων**

Το έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης.

Η αναγνώριση των εσόδων από πώληση αποθεμάτων ακινήτων γίνεται ως εξής: Ο Όμιλος και η Εταιρεία συνάπτουν συμβάσεις με πελάτες για την πώληση ακινήτων που είτε έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους είτε είναι υπό κατασκευή.

Αποθέματα σε ακίνητα που έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή: Η πώληση ακινήτου, η κατασκευή του οποίου έχει ολοκληρωθεί, συνιστά ενιαία υποχρέωση εκτέλεσης και ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν καθορίσει ότι αυτή ικανοποιείται τη στιγμή που μεταβιβάζεται ο έλεγχος. Για άνευ όρων ανταλλαγή συμβάσεων, αυτό συμβαίνει γενικά όταν ο νόμιμος τίτλος μεταβιβάζεται στον πελάτη και ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου. Για ανταλλαγές υπό όρους, αυτό συμβαίνει γενικά όταν πληρούνται όλες οι σημαντικές προϋποθέσεις.

Αποθέματα σε ακίνητα υπό κατασκευή: Ο Όμιλος και η Εταιρεία εξετάζουν εάν υπάρχουν υποσχέσεις στο συμβόλαιο που αποτελούν ξεχωριστές υποχρεώσεις εκτέλεσης στις οποίες πρέπει να κατανεμηθεί ένα μέρος της τιμής της συναλλαγής. Για συμβάσεις που σχετίζονται με την πώληση ακινήτων υπό κατασκευή, ο Όμιλος και η Εταιρεία είναι υπεύθυνοι για τη συνολική διαχείριση του έργου και προσδιορίζει διάφορα αγαθά και υπηρεσίες που θα παρασχεθούν, συμπεριλαμβανομένων εργασιών σχεδιασμού, προμήθειας υλικών, προετοιμασίας εργοταξίου και έκχυσης θεμελίωσης, πλαίσιασης και σοβάτισμα, μηχανολογικές και ηλεκτρολογικές εργασίες, τοποθέτηση εξαρτημάτων (π.χ. παράθυρα, πόρτες, ντουλάπια κ.λπ.) και εργασίες φινιρίσματος. Ο Όμιλος και η Εταιρεία λογιστικοποιούν αυτά τα στοιχεία ως μια ενιαία υποχρέωση απόδοσης επειδή παρέχει μια σημαντική υπηρεσία ενσωμάτωσης των αγαθών και των υπηρεσιών (οι εισροές) στην ολοκληρωμένη ιδιοκτησία που ο πελάτης έχει συνάψει σύμβαση για την αγορά.

Για κάθε υποχρέωση εκτέλεσης που εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν έσοδα με την πάροδο του χρόνου επιμετρώντας την πρόοδο προς την πλήρη εκπλήρωση της εν λόγω υποχρέωσης εκτέλεσης. Στόχος κατά την επιμέτρηση της προόδου είναι να απεικονιστεί ο βαθμός στον οποίο ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν εκτελέσει τη μεταβίβαση του ελέγχου των υποσχόμενων αγαθών ή υπηρεσιών σε έναν πελάτη.

#### **2.24. Χρηματοοικονομικά Έσοδα / Έξοδα**

Τα έσοδα από τόκους, που αφορούν σε τόκους από καταθέσεις όψεως και προθεσμίας, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα παρόμοιων τέτοιων στοιχείων έχει υποστεί απομείωση, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε για να προεξοφληθούν οι μελλοντικές ταμειακές ροές για τον σκοπό της επιμέτρησης της ζημίας απομείωσης.

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, με εξαίρεση των δαπανών δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου και οι οποίες προσαυξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση.

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

Αμοιβές και άμεσα έξοδα που αφορούν στην έκδοση δανείου ή στην αγορά χρεογράφων, χρηματοδότηση ή τροποποίηση και σε δεσμεύσεις για δάνεια αναγνωρίζονται σταδιακά στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια του στοιχείου με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, ο Όμιλος υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψιν όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν λαμβάνει υπόψιν μελλοντικές πιστωτικές ζημιές. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

#### **2.25. Τομείς Δραστηριότητας**

Οι τομείς δραστηριότητας στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, παρουσιάζονται με τρόπο αντίστοιχο με τους τομείς δραστηριότητας στις εσωτερικές αναφορές, οι οποίες χρησιμοποιούνται από τον αρμόδιο επικεφαλής ή το αρμόδιο όργανο για τη λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων. Ο αρμόδιος επικεφαλής ή το αρμόδιο όργανο είναι υπεύθυνο για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με τον καταμερισμό των πόρων ανά τομέα δραστηριότητας και την αξιολόγηση της απόδοσής του. Ο Όμιλος όρισε ως αρμόδιο για τη λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων, τον Διευθύνοντα Σύμβουλο.

Όλες οι συναλλαγές μεταξύ των τομέων δραστηριότητας διεξάγονται με όρους αγοράς, ενώ οι συναλλαγές μεταξύ τομέων απαλείφονται. Τα έσοδα και τα έξοδα που σχετίζονται άμεσα με τον κάθε τομέα λαμβάνονται υπόψιν για την αξιολόγηση της απόδοσής του.

Οι γεωγραφικοί τομείς περιλαμβάνουν έσοδα από περιουσιακά στοιχεία που βρίσκονται ή η διαχείρισή τους γίνεται στην αντίστοιχη γεωγραφική περιοχή.

#### **2.26. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη**

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται οι μέτοχοι της Εταιρείας (Σημείωση 34) καθώς και οι επιχειρήσεις, στις οποίες οι ως άνω μέτοχοι και η Εταιρεία διατηρούν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας και των θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

#### **2.27. Συμψηφισμός**

Η απεικόνιση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του καθαρού ποσού που προκύπτει από συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων επιτρέπεται, μόνο εφόσον υφίσταται συμβατικό δικαίωμα που επιτρέπει το συμψηφισμό των ποσών που έχουν καταχωρηθεί και παράλληλα υπάρχει πρόθεση είτε για ταυτόχρονο διακανονισμό του συνολικού ποσού, τόσο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου όσο και της υποχρέωσης αντίστοιχα, είτε για διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει μετά το συμψηφισμό.

#### **2.28. Κέρδη ανά Μετοχή**

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της περιόδου που αναλογεί στους κοινούς μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, αφαιρούμενων των μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία και κατέχονται ως ίδιες μετοχές.

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

Ο δείκτης των «προσαρμοσμένων» κερδών ανά μετοχή υπολογίζεται με την ίδια μέθοδο όπως και του δείκτη των βασικών κερδών ανά μετοχή, ωστόσο τα κέρδη και ο αριθμός των μετοχών προσαρμόζονται ανάλογα, προκειμένου να απεικονίσουν την ενδεχόμενη μείωση των κερδών ανά μετοχή που θα μπορούσε να επιφέρει η μετατροπή τυχόν μετατρέψιμων ομολογιών ή η άσκηση δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών ή άλλων συναφών συμβολαίων, σε κοινές μετοχές.

**2.29. Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεις και διακοπείσες δραστηριότητες**  
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις (ή ομάδες στοιχείων) των οποίων η λογιστική αξία πρόκειται να ανακτηθεί κατά το μεγαλύτερο μέρος της μέσω πώλησης παρά μέσω συνεχόμενης χρήσης τους, καταχωρούνται ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση.

Για να ταξινομηθούν ως τέτοια, τα περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδες στοιχείων) θα πρέπει να είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση στην τρέχουσα κατάσταση τους και η πώληση τους πρέπει να είναι πολύ πιθανή.

Η Διοίκηση πρέπει να έχει δεσμευτεί για την πώληση, η οποία θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί εντός έτους από την ημερομηνία ταξινόμησης των περιουσιακών στοιχείων (ή ομάδων στοιχείων) ως στοιχείων διακρατούμενων προς πώληση, υπό τις εξαιρέσεις του ΔΠΧΑ 5, και οι ενέργειες που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της πώλησης θα πρέπει να υποδεικνύουν ότι δεν είναι πιθανό να γίνουν σημαντικές μεταβολές στο πρόγραμμα ή το πρόγραμμα να ανακληθεί.

Κατά την αρχική καταχώρηση τους ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση, η αξία τους προσδιορίζεται ως η χαμηλότερη τιμή μεταξύ της λογιστικής και εύλογης αξίας αφαιρούμενων των εξόδων της πώλησης και απεικονίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ξεχωριστά από τα λοιπά περιουσιακά στοιχεία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ταξινομούνται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση επιμετρούνται στην εύλογη αξία.

Κατά την αρχική καταχώρηση των διακρατούμενων προς πώληση περιουσιακών στοιχείων, οποιαδήποτε απομείωση της αξίας τους περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, ακόμα και στην περίπτωση της αναπροσαρμογής. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση κερδών ή ζημιών που προκύπτουν από μεταγενέστερες επανεκτιμήσεις.

Αν ο Όμιλος έχει κατατάξει περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) ως διακρατούμενα προς πώληση, αλλά δεν πληρούνται πλέον τα κριτήρια για την ταξινόμηση ως τέτοιο, ο Όμιλος παύει να ταξινομεί το περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) ως διακρατούμενο προς πώληση.

Ο Όμιλος επιμετρά το μη κυκλοφορούν περιουσιακό στοιχείο που παύει να ταξινομείται ως διακρατούμενο προς πώληση (ή που παύει να συμπεριλαμβάνεται σε ομάδα στοιχείων διακρατούμενων προς πώληση) στην χαμηλότερη αξία μεταξύ:

- α) της λογιστικής αξία πριν το περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση, προσαρμοσμένη με τυχόν αποσβέσεις ή αναπροσαρμογές που θα είχαν αναγνωριστεί αν το περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) δεν είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση και
- β) του ανακτήσιμου ποσού του κατά την ημερομηνία της μεταγενέστερης απόφασης να μην πωληθεί.

Μια διακοπείσα δραστηριότητα αποτελεί μέρος της δραστηριότητας του Ομίλου και αντιπροσωπεύει μία κύρια ξεχωριστή δραστηριότητα ή γεωγραφική περιοχή λειτουργίας, η οποία είτε έχει πωληθεί είτε έχει καταχωρηθεί ως στοιχείο διακρατούμενο προς πώληση, είτε αποτελεί θυγατρική η οποία αποκτήθηκε με σκοπό την μεταπώλησή της. Ο χαρακτηρισμός μιας δραστηριότητας ως διακοπείσας γίνεται κατά την πώληση ή όταν η εν λόγω δραστηριότητα πληροί τα κριτήρια των διακρατούμενων προς πώληση στοιχείων.

Τα αποτελέσματα από τις διακοπείσες δραστηριότητες απεικονίζονται ως ένα ποσό στην κατάσταση αποτελεσμάτων, το οποίο αποτελείται από τα κέρδη ή ζημίες μετά από φόρους από τη λειτουργία των διακοπεισών δραστηριοτήτων και από τα κέρδη ή ζημίες μετά από φόρους τα οποία αναγνωρίζονται είτε λόγω επιμέτρησης αυτών στην εύλογη αξία αφαιρούμενων των εξόδων της πώλησης ή λόγω πώλησης των διακοπεισών δραστηριοτήτων.

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

### **2.30. Δεσμευμένες Καταθέσεις**

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν σε ποσά τα οποία δε μπορούν να χρησιμοποιηθούν από τον Όμιλο μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου ή γεγονότος στο μέλλον και δεν είναι ταμειακά ισοδύναμα. Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό. Όμως εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, ταξινομούνται στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.

### **2.31. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα**

Τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα, τα οποία περιλαμβάνουν συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου, αναγνωρίζονται κατά τη σύναψη των συμβάσεων και καταχωρούνται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αρχικά και μεταγενέστερα στην εύλογη αξία τους. Τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα εμφανίζονται ως περιουσιακά στοιχεία όταν είναι προς όφελος του Ομίλου ή ως υποχρεώσεις όταν είναι προς όφελος των αντισυμβαλλομένων. Το κόστος των συναλλαγών αναγνωρίζεται τμηματικά στα χρηματοοικονομικά έξοδα κατά τη διάρκεια της συμβάσης των παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων. Η διενέργεια συγκεκριμένων πράξεων σε παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα στοχεύει στην αποτελεσματική οικονομική αντιστάθμιση κινδύνων σύμφωνα με τις απόψεις της Διοίκησης του Ομίλου και δεν εμπίπτουν στην λογιστική αντιστάθμιση συμβατή με τους συγκεκριμένους κανόνες του ΔΠΧΑ 9. Ο Όμιλος επίσης χρησιμοποιεί παράγωγα μέσα σαν μέρος της διαχείρισης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων με σκοπό τη διαχείριση των κινδύνων που προκύπτουν από διακυμάνσεις επιτοκίων. Ο Όμιλος εφαρμόζει αντιστάθμιση ταμειακών ροών όταν οι συναλλαγές αυτές πληρούν τα συγκεκριμένα κριτήρια αναγνώρισης αντιστάθμισης. Τα κριτήρια που πρέπει να πληρούνται προκειμένου να καταχωρήσει ένα παράγωγο χρηματοπιστωτικό μέσο ως κατεχόμενο για σκοπούς αντιστάθμισης περιλαμβάνουν:

- Την ύπαρξη κατά την έναρξη της σχέσης αντιστάθμισης επίσημης καταγραφής του μέσου αντιστάθμισης, του αντισταθμιζόμενου στοιχείου, του σκοπού και της στρατηγικής αντιστάθμισης και της αντισταθμιστικής σχέσης,
- Η αντιστάθμιση να τεκμηριώνεται εφόσον καταδεικνύεται ότι είναι άκρως αποτελεσματική ως προς το συμψηφισμό των κινδύνων που απορρέουν από το αντισταθμιζόμενο στοιχείο καθ' όλη τη διάρκεια της αντισταθμιστικής σχέσης. Μία αντιστάθμιση κρίνεται ως άκρως αποτελεσματική όταν επιτυγχάνεται ο συμψηφισμός των μεταβολών της εύλογης αξίας που απορρέουν από τον αντισταθμιζόμενο κίνδυνο σε ποσοστό μεταξύ 80% και 125%, και
- Η αντιστάθμιση να είναι αποτελεσματική σε συνεχή βάση.

Τα κέρδη ή ζημίες που σχετίζονται με μεταβολές στην εύλογη αξία και αφορούν στο αποτελεσματικό μέρος μιας αντιστάθμισης ταμειακών ροών, καταχωρούνται αρχικά στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα. Όταν καταβληθούν οι ταμειακές ροές τις οποίες αντισταθμίζει το παράγωγο χρηματοπιστωτικό μέσο (στις οποίες περιλαμβάνονται και ταμειακές ροές από συναλλαγές που είχαν προβλεφθεί κατά το χρόνο δημιουργίας της αντισταθμιστικής σχέσης) και προκύπτουν κέρδη ή ζημίες, τότε τα κέρδη ή ζημίες που σχετίζονται με το παράγωγο αντιστάθμισης μεταφέρονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων από τα Λοιπά συνολικά εισοδήματα. Όταν η σχέση αντιστάθμισης των ταμειακών ροών μιας συναλλαγής, η οποία θα πραγματοποιηθεί στο μέλλον, δεν θεωρείται πλέον αποτελεσματική ή διακόπτεται, τότε τα συσσωρευμένα κέρδη ή ζημίες που αφορούν το μέσο αντιστάθμισης παραμένουν στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα έως ότου η ανωτέρω συναλλαγή πραγματοποιηθεί οπότε και μεταφέρονται από τα Λοιπά συνολικά εισοδήματα στα αποτελέσματα.

## **ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων**

### **3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου**

Ο Όμιλος εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς, πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, δεσμευμένες καταθέσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανειακές υποχρεώσεις. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων που ακολουθεί ο Όμιλος επικεντρώνεται στην ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων από τις απρόβλεπτες μεταβολές της αγοράς.

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

Στο πλαίσιο μίας πολιτικής συνετούς οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει να διαχειρίζεται το δανεισμό της (βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο) αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με το επιχειρησιακό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς στόχους της. Η Εταιρεία εκτιμάει τις χρηματοδοτικές της ανάγκες και τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης στις διεθνείς και εγχώριες χρηματοοικονομικές αγορές και διερευνά τις όποιες ευκαιρίες άντλησης επιπρόσθετων κεφαλαίων μέσω έκδοσης δανεισμού στις εν λόγω αγορές.

#### **A) Κίνδυνος αγοράς**

##### **i) Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Ο Όμιλος έχει διεθνή δραστηριότητα αλλά δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις του Ομίλου έχουν αρχικά αναγνωριστεί σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό του νόμισμα. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021 δεν είναι σημαντική.

##### **ii) Κίνδυνος τιμών**

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν εκτίθενται σημαντικά σε κινδύνους τιμών.

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα, όπως την αξία των ακινήτων και των μισθωμάτων η οποία μπορεί να προέρχεται:

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

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

Ο Όμιλος διέπεται από θεσμικό πλαίσιο και πιο συγκεκριμένα το ν.2778/1999, σύμφωνα με τον οποίο:

- α) απαιτείται αποτίμηση των ακινήτων του Ομίλου από ανεξάρτητο εκτιμητή σε εξαμηνιαία βάση,
- β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από ανεξάρτητο εκτιμητή,
- γ) επιτρέπεται η ανέγερση, αποπεράτωση ή επισκευή ακινήτων εφόσον τα σχετικά κόστη δεν ξεπερνούν το 40,0% της τελικής εμπορικής αξίας μετά την ολοκλήρωση των έργων και
- δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25,0% της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων.

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

##### **iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων**

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό του σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως, βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις (Σημείωση 14) και δεσμευμένες καταθέσεις. Επίσης, ο Όμιλος έχει στις υποχρεώσεις του δανειακές υποχρεώσεις (Σημείωση 19).

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

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

εισοδήματα του Ομίλου θα ήταν, κατ' εκτίμηση, μειωμένα κατά €6.488 και αυξημένα κατά €2.730, αντίστοιχα, λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση των συμβάσεων αντιστάθμισης.

#### **Β) Πιστωτικός κίνδυνος**

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Την 31 Δεκεμβρίου 2021 ο Όμιλος έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις δεσμευμένες καταθέσεις και τις εμπορικές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Σημειώνεται ότι η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται κυρίως από την ΕΤΕ (2022: 37,4%, 2021: 40,7% των συνολικών εσόδων από μισθώματα). Επίσης, ο Όμιλος για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου λαμβάνει από μισθωτές, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων, εξασφαλίσεις, όπως ενδεικτικά εγγυήσεις.

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

Η επίδραση του ΔΠΧΑ 9 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2022 και την 31 Δεκεμβρίου 2021 δεν ήταν ουσιώδης και παρέχεται στη Σημείωση 12.

#### **Γ) Πληθωριστικός κίνδυνος**

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

#### **Δ) Κίνδυνος ρευστότητας**

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

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στη συνέχεια, παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 αντίστοιχα:

#### **Όμιλος:**

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

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

| 31 Δεκεμβρίου 2021                 | Κάτω από<br>1 μήνα | 1 - 3<br>μήνες | 3 - 12<br>μήνες | 12 μήνες -<br>2 έτη | 2 - 5 έτη      | Πάνω από<br>5 έτη | Σύνολο           |
|------------------------------------|--------------------|----------------|-----------------|---------------------|----------------|-------------------|------------------|
| <b>Υποχρεώσεις</b>                 |                    |                |                 |                     |                |                   |                  |
| Δανειακές υποχρεώσεις              | 1.399              | 45.758         | 186.720         | 148.964             | 379.771        | 638.142           | <b>1.400.754</b> |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις  | -                  | -              | -               | 716                 | 732            | 5.135             | <b>6.583</b>     |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 990                | 23.993         | 17.406          | -                   | -              | -                 | <b>42.389</b>    |
| <b>Σύνολο</b>                      | <b>2.389</b>       | <b>69.751</b>  | <b>204.126</b>  | <b>149.680</b>      | <b>380.503</b> | <b>643.277</b>    | <b>1.449.726</b> |

Εταιρεία:

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

| 31 Δεκεμβρίου 2021                 | Κάτω από<br>1 μήνα | 1 - 3<br>μήνες | 3 - 12<br>μήνες | 12 μήνες -<br>2 έτη | 2 - 5 έτη      | Πάνω<br>από 5 έτη | Σύνολο           |
|------------------------------------|--------------------|----------------|-----------------|---------------------|----------------|-------------------|------------------|
| <b>Υποχρεώσεις</b>                 |                    |                |                 |                     |                |                   |                  |
| Δανειακές υποχρεώσεις              | -                  | 35.522         | 46.598          | 142.120             | 338.569        | 601.285           | <b>1.164.094</b> |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις  | -                  | -              | -               | 146                 | 331            | 3.562             | <b>4.039</b>     |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 426                | 3.620          | 11.925          | -                   | -              | -                 | <b>15.971</b>    |
| <b>Σύνολο</b>                      | <b>426</b>         | <b>39.142</b>  | <b>58.523</b>   | <b>142.266</b>      | <b>338.900</b> | <b>604.847</b>    | <b>1.184.104</b> |

Τα ποσά που παρουσιάζονται στους παραπάνω πίνακες είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021, αντίστοιχα.

### 3.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου

Ο σκοπός του Ομίλου κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς του να συνεχίσει τη δραστηριότητά του ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με τον Όμιλο και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση. Σύμφωνα με την κοινή πρακτική του κλάδου στην Ελλάδα, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης του Ομίλου παρακολουθείται με τον δείκτη μόχλευσης (debt ratio ή gearing ratio). Ο δείκτης υπολογίζεται διαιρώντας τα συνολικά δάνεια προς το σύνολο ενεργητικού, όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα επιτρέπει στις Ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολό τους δεν υπερβαίνουν το 75,0% του ενεργητικού τους. Στόχος της Διοίκησης του Ομίλου είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων του Ομίλου μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεών του.

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021:

|                          | Όμιλος       |              | Εταιρεία     |              |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                          | 31.12.2022   | 31.12.2021   | 31.12.2022   | 31.12.2021   |
| Δανειακές υποχρεώσεις    | 1.350.000    | 1.253.130    | 1.097.079    | 1.031.205    |
| Σύνολο ενεργητικού       | 3.013.405    | 2.856.468    | 2.499.014    | 2.337.001    |
| <b>Δείκτης μόχλευσης</b> | <b>44,8%</b> | <b>43,9%</b> | <b>43,9%</b> | <b>44,1%</b> |

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

Σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, ο Όμιλος πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση. Σημειώνεται ότι εντός του 2022 η Εταιρεία απέστειλε αιτήματα παρέκκλισης αναφορικά με τον χρηματοοικονομικό δείκτη «Καθαρός Συνολικός Δανεισμός προς EBITDA» για δύο ομολογιακά δάνεια της Εταιρείας, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές δανειακές συμβάσεις, τα οποία έγιναν δεκτά από τα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

### 3.3. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων

Ο Όμιλος υπολογίζει την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων βάσει ενός πλαισίου υπολογισμού της εύλογης αξίας που κατατάσσει τα χρηματοοικονομικά μέσα σε ιεραρχία τριών επιπέδων σύμφωνα με την ιεράρχηση των δεδομένων που χρησιμοποιούνται στην αποτίμηση, όπως περιγράφεται κατωτέρω.

Επίπεδο 1: Επίσημες χρηματιστηριακές τιμές (χωρίς προσαρμογή) στις αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Εισροές πέραν των επίσημων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο Επίπεδο 1 οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα. Ειδικότερα, η εύλογη αξία των χρηματοπιστωτικών μέσων τα οποία δεν συναλλάσσονται σε μια ενεργή αγορά (για παράδειγμα, εξωχρηματιστηριακές συναλλαγές επί παραγώγων) καθορίζεται χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης. Αυτές οι τεχνικές αποτίμησης μεγιστοποιούν τη χρήση παρατηρήσιμων δεδομένων της αγοράς όπου διατίθενται και βασίζονται όσο το δυνατόν λιγότερο σε συγκεκριμένες παραμέτρους της οντότητας. Αν τα σημαντικά δεδομένα που απαιτεί εύλογη αξία ενός μέσου είναι παρατηρήσιμα, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 2.

Επίπεδο 3: Εισροές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση οι οποίες δε βασίζονται σε παρατηρήσιμα στοιχεία της αγοράς. Ειδικότερα, εάν μία ή περισσότερες από τις σημαντικές μεταβλητές δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 3.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Στον κάτωθι πίνακα αναλύεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων του Ομίλου τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022:

| 31 Δεκεμβρίου 2022                                                                                                     | Αποτίμηση με βάση |           |           |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|-----------|--------|
| Ενεργητικό                                                                                                             | Επίπεδο 1         | Επίπεδο 2 | Επίπεδο 3 | Σύνολο |
| Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα                                                                                         | -                 | 14.768    | -         | 14.768 |
| Τα παραπάνω παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα αφορούν σε συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνου επιτοκίων (interest rate caps). |                   |           |           |        |

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεων του Ομίλου, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021, αντίστοιχα:

| 31 Δεκεμβρίου 2022    | Αποτίμηση με βάση |           |           |           |
|-----------------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| Υποχρεώσεις           | Επίπεδο 1         | Επίπεδο 2 | Επίπεδο 3 | Σύνολο    |
| Δανειακές υποχρεώσεις | -                 | -         | 1.350.000 | 1.350.000 |

| 31 Δεκεμβρίου 2021    | Αποτίμηση με βάση |           |           |           |
|-----------------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| Υποχρεώσεις           | Επίπεδο 1         | Επίπεδο 2 | Επίπεδο 3 | Σύνολο    |
| Δανειακές υποχρεώσεις | -                 | -         | 1.253.130 | 1.253.130 |

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

Τα στοιχεία υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στους ανωτέρω πίνακες αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος και η λογιστική τους αξία προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

#### **ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών**

Η σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών από τη Διοίκηση, οι οποίες επηρεάζουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τα έσοδα και έξοδα που αναγνωρίστηκαν στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η Διοίκηση του Ομίλου πιστεύει ότι οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

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

##### **4.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές**

Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές, εξ' ορισμού, σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα (συμπεριλαμβανομένων των αποθεμάτων, του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου και των ακινήτων που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία)

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές για την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- (iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

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

Αναφορικά με το σημείο (iii) ανωτέρω, για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια και συντελεστές κεφαλαιοποίησης. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές του Ομίλου και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα. Τέλος, σημειώνεται ότι κατά την εφαρμογή περισσότερων της μίας μεθόδου εκτίμησης, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές επιλέγουν το ειδικό βάρος της κάθε μεθόδου στον προσδιορισμό της τελικής αξίας, σύμφωνα με την κρίση τους, λαμβάνοντας υπ' όψιν το είδος του ακινήτου, τα διαθέσιμα στοιχεία στην αγορά και τυχόν άλλους παράγοντες που μπορεί να επηρεάζουν την επιλογή της μεθόδου εκτίμησης. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημείωση 6.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2022, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Οι μέθοδοι εκτίμησης δεν έχουν τροποποιηθεί σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση. Μοναδική εξαίρεση αποτελεί το ακίνητο με εμπορική χρήση στη Βουλγαρία, το οποίο την τρέχουσα ημερομηνία αναφοράς αποτιμήθηκε με την μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και τη μέθοδο κόστους αντικατάστασης ενώ την προηγούμενη ημερομηνία αναφοράς με την μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και τη συγκριτική μέθοδο. Η παραπάνω τροποποίηση δεν έχει αντίκτυπο στην εύλογη αξία του ακινήτου.

#### Αναγνώριση εσόδων από πώληση αποθεμάτων ακινήτων

Ο χειρισμός των εσόδων και εξόδων μίας συμβάσης πώληση αποθεμάτων ακινήτων, εξαρτάται από εάν το τελικό αποτέλεσμα από την εκτέλεση του συμβατικού έργου μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα (και αναμένεται να αποφέρει κέρδος στον Όμιλο ή το αποτέλεσμα από την εκτέλεση είναι ζημιογόνο). Όταν το αποτέλεσμα μίας σύμβασης πώλησης αποθεμάτων ακινήτων μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία, τότε τα έσοδα και τα έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια του συμβολαίου, αντίστοιχα, ως έσοδο και έξοδο.

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί το στάδιο ολοκλήρωσης για να καθορίσει το κατάλληλο ποσό εσόδου και εξόδου που θα αναγνωρίσει σε μια συγκεκριμένη περίοδο. Συγκεκριμένα, με βάση τη μέθοδο των εισροών του ΔΠΧΑ 15, το κόστος κατασκευής κατά την εκάστοτε ημερομηνία αναφοράς, συγκρίνεται με το συνολικό προϋπολογισμένο κόστος προκειμένου να προσδιοριστεί στο ποσοστό ολοκλήρωσης. Το στάδιο ολοκλήρωσης μετράται με βάση το συμβατικό κόστος που έχει πραγματοποιηθεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς σε σχέση με το συνολικό εκτιμώμενο κόστος κατασκευής κάθε έργου.

Ο Όμιλος, συνεπώς, προβαίνει σε σημαντικές εκτιμήσεις, αναφορικά με το μικτό αποτέλεσμα με το οποίο θα εκτελείται η εκάστοτε σύμβαση πώλησης αποθεμάτων ακινήτων (συνολικό προϋπολογισθέν κόστος εκτέλεσης της σύμβασης).

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

---

#### **ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας**

Ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει τους κάτωθι τομείς δραστηριότητας:

##### **Λειτουργικοί Τομείς:**

- Καταστήματα/Εμπορικοί Χώροι,
- Τραπεζικά Καταστήματα,
- Γραφεία,
- Λοιπά (τα οποία περιλαμβάνουν αποθηκευτικούς χώρους, ξενοδοχεία, χώρους αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων, χώρους στάθμευσης, οικόπεδα, οικιστικά ακίνητα και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων).

##### **Γεωγραφικοί Τομείς:**

- Ελλάδα
- Ιταλία
- Κύπρος
- Λοιπές χώρες<sup>1</sup>

Παρατίθεται η πληροφόρηση σύμφωνα με τους ανωτέρω τομείς για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021:

---

<sup>1</sup> Στις Λοιπές χώρες περιλαμβάνεται η Ρουμανία και η Βουλγαρία

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

**Α) Λειτουργικοί Τομείς Ομίλου**

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες

Έσοδα από μισθώματα

Λοιπά

**Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων**

Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες

Αποτέλεσμα από πώληση ακινήτων επένδυσης

Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας

Καθαρή μεταβολή αποθεμάτων ακινήτων

Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Λοιπά έσοδα

Ζημιά από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική

Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων

Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Λοιπά έξοδα

Εταιρική Υπευθυνότητα

**Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών)**

Έσοδα από τόκους

Χρηματοοικονομικά έξοδα

Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

Αναλογία κερδών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες

**Κέρδη / (Ζημίες) προ Φόρων**

Φόροι

**Καθαρά κέρδη χρήσης**

Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2022

Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2022

**Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2022**

|                                                                                              | Καταστήματα /<br>Εμπορικοί Χώροι | Τραπεζικά<br>Καταστήματα | Γραφεία        | Λοιπά         | Μη<br>κατανεμόμενα | Σύνολο         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|----------------|---------------|--------------------|----------------|
| Έσοδα από μισθώματα                                                                          | 31.541                           | 36.296                   | 70.484         | 11.304        | -                  | 149.625        |
| Λοιπά                                                                                        | -                                | 117                      | 36.363         | 818           | -                  | 37.298         |
| <b>Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων</b>                                                         | <b>31.541</b>                    | <b>36.413</b>            | <b>106.847</b> | <b>12.122</b> | -                  | <b>186.923</b> |
| Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες                   | 19.224                           | 8.001                    | 31.273         | 1.171         | -                  | 59.669         |
| Αποτέλεσμα από πώληση ακινήτων επένδυσης                                                     | 778                              | -                        | (164)          | 753           | -                  | 1.367          |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας        | (7.053)                          | (2.176)                  | (14.070)       | (4.820)       | -                  | (28.119)       |
| Καθαρή μεταβολή αποθεμάτων ακινήτων                                                          | -                                | -                        | (36.363)       | (643)         | -                  | (37.006)       |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων                         | (243)                            | -                        | (521)          | (709)         | (59)               | (1.532)        |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων                      | -                                | -                        | (3.414)        | (681)         | -                  | (4.095)        |
| Λοιπά έσοδα                                                                                  | 1.940                            | 10                       | 1.813          | 1.738         | 4                  | 5.505          |
| Ζημιά από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική                                                      | -                                | -                        | -              | -             | (1.164)            | (1.164)        |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων                                 | -                                | -                        | -              | -             | (549)              | (549)          |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού                                                                 | -                                | -                        | -              | -             | (8.546)            | (8.546)        |
| Λοιπά έξοδα                                                                                  | -                                | -                        | -              | -             | (9.244)            | (9.244)        |
| Εταιρική Υπευθυνότητα                                                                        | -                                | -                        | -              | -             | (726)              | (726)          |
| <b>Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών)</b>                                                   | <b>46.187</b>                    | <b>42.248</b>            | <b>85.401</b>  | <b>8.931</b>  | <b>(20.284)</b>    | <b>162.483</b> |
| Έσοδα από τόκους                                                                             | -                                | -                        | -              | -             | 529                | 529            |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα                                                                      | (789)                            | -                        | (2.044)        | (917)         | (39.533)           | (43.283)       |
| Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων | -                                | -                        | -              | -             | 3.975              | 3.975          |
| Αναλογία κερδών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες                                               | -                                | -                        | -              | -             | 928                | 928            |
| <b>Κέρδη / (Ζημίες) προ Φόρων</b>                                                            | <b>45.398</b>                    | <b>42.248</b>            | <b>83.357</b>  | <b>8.014</b>  | <b>(54.385)</b>    | <b>124.632</b> |
| Φόροι                                                                                        | 1.707                            | (20)                     | 72             | 1.357         | (3.977)            | (861)          |
| <b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>                                                                   | <b>47.105</b>                    | <b>42.228</b>            | <b>83.429</b>  | <b>9.371</b>  | <b>(58.362)</b>    | <b>123.771</b> |
| Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2022                                                  | 517.219                          | 443.883                  | 1.334.577      | 327.317       | 390.409            | 3.013.405      |
| Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2022                                                 | 44.247                           | 1.480                    | 185.480        | 47.872        | 1.160.980          | 1.440.059      |
| <b>Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2022</b>              | <b>385</b>                       | <b>102</b>               | <b>195.815</b> | <b>18.703</b> | <b>-</b>           | <b>215.005</b> |

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

|                                                                                       | Καταστήματα /<br>Εμπορικοί Χώροι | Τραπεζικά<br>Καταστήματα | Γραφεία          | Λοιπά          | Μη<br>κατανεμόμενα | Σύνολο           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------|----------------|--------------------|------------------|
| <b>Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021</b>                                         |                                  |                          |                  |                |                    |                  |
| <b>Συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>                                                   |                                  |                          |                  |                |                    |                  |
| Έσοδα από μισθώματα                                                                   | 25.260                           | 35.284                   | 63.387           | 8.139          | -                  | <b>132.070</b>   |
| Λοιπά                                                                                 | 785                              | 40                       | 946              | 363            | -                  | <b>2.134</b>     |
| <b>Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων</b>                                                  | <b>26.045</b>                    | <b>35.324</b>            | <b>64.333</b>    | <b>8.502</b>   | -                  | <b>134.204</b>   |
| Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες            | 15.132                           | 11.201                   | 63.371           | 7.019          | -                  | <b>96.723</b>    |
| Αποτέλεσμα από πώληση ακινήτων επένδυσης                                              | 4                                | 128                      | -                | 65             | -                  | <b>197</b>       |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας | (6.130)                          | (2.365)                  | (12.504)         | (4.013)        | -                  | <b>(25.012)</b>  |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων                  | 77                               | -                        | 203              | (303)          | (39)               | <b>(62)</b>      |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων               | -                                | -                        | (2.640)          | -              | -                  | <b>(2.640)</b>   |
| Λοιπά έσοδα                                                                           | 730                              | -                        | 1.008            | 143            | 150                | <b>2.031</b>     |
| Κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική                                              | -                                | -                        | -                | -              | 321                | <b>321</b>       |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων                          | -                                | -                        | -                | -              | (556)              | <b>(556)</b>     |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού                                                          | -                                | -                        | -                | -              | (7.797)            | <b>(7.797)</b>   |
| Λοιπά έξοδα                                                                           | -                                | -                        | -                | -              | (10.056)           | <b>(10.056)</b>  |
| Εταιρική Υπευθυνότητα                                                                 | -                                | -                        | -                | -              | (336)              | <b>(336)</b>     |
| <b>Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών)</b>                                            | <b>35.858</b>                    | <b>44.288</b>            | <b>113.771</b>   | <b>11.413</b>  | <b>(18.313)</b>    | <b>187.017</b>   |
| Έσοδα από τόκους                                                                      | -                                | -                        | -                | -              | 882                | <b>882</b>       |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα                                                               | (1.535)                          | -                        | (1.988)          | (2.361)        | (32.774)           | <b>(38.658)</b>  |
| Αναλογία κερδών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες                                        | -                                | -                        | -                | -              | 20.216             | <b>20.216</b>    |
| Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών                                             | -                                | -                        | -                | -              | 8.846              | <b>8.846</b>     |
| <b>Κέρδη / (Ζημιές) προ Φόρων</b>                                                     | <b>34.323</b>                    | <b>44.288</b>            | <b>111.783</b>   | <b>9.052</b>   | <b>(21.143)</b>    | <b>178.303</b>   |
| Φόροι                                                                                 | (341)                            | (3)                      | 306              | (651)          | (2.533)            | <b>(3.222)</b>   |
| <b>Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>                | <b>33.982</b>                    | <b>44.285</b>            | <b>112.089</b>   | <b>8.401</b>   | <b>(23.676)</b>    | <b>175.081</b>   |
| Κέρδη/(ζημιές) από διακοπείσες δραστηριότητες                                         | (269)                            | -                        | (5)              | 8.608          | (1.723)            | <b>6.611</b>     |
| <b>Κέρδη / (Ζημιές) χρήσης</b>                                                        | <b>33.713</b>                    | <b>44.285</b>            | <b>112.084</b>   | <b>17.009</b>  | <b>(25.399)</b>    | <b>181.692</b>   |
| <b>Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021</b>                                    | <b>487.668</b>                   | <b>443.969</b>           | <b>1.136.259</b> | <b>304.042</b> | <b>484.530</b>     | <b>2.856.468</b> |
| <b>Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021</b>                                   | <b>46.323</b>                    | <b>1.401</b>             | <b>131.744</b>   | <b>73.376</b>  | <b>1.077.885</b>   | <b>1.330.729</b> |
| <b>Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2021</b>       | <b>60.501</b>                    | <b>31</b>                | <b>133.360</b>   | <b>45.072</b>  | <b>-</b>           | <b>238.964</b>   |

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

**Β) Γεωγραφικοί Τομείς Ομίλου**

| Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022                                                       | Ελλάδα         | Ιταλία         | Κύπρος        | Λοιπές χώρες  | Μη<br>κατανεμόμενα | Σύνολο               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|--------------------|----------------------|
| <b>Συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>                                                          |                |                |               |               |                    |                      |
| Έσοδα από μισθώματα                                                                          | 109.443        | 22.161         | 10.579        | 7.442         | -                  | <b>149.625</b>       |
| Λοιπά                                                                                        | 37.298         | -              | -             | -             | -                  | <b>37.298</b>        |
| <b>Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων</b>                                                         | <b>146.741</b> | <b>22.161</b>  | <b>10.579</b> | <b>7.442</b>  | -                  | <b>186.923</b>       |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες         | 66.962         | (14.752)       | 3.742         | 3.717         | -                  | <b>59.669</b>        |
| Κέρδος / (Ζημιά) από πώληση ακινήτων επένδυσης                                               | 1.422          | (55)           | -             | -             | -                  | <b>1.367</b>         |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας        | (13.808)       | (11.487)       | (2.575)       | (249)         | -                  | <b>(28.119)</b>      |
| Καθαρή μεταβολή αποθεμάτων ακινήτων                                                          | (37.006)       | -              | -             | -             | -                  | <b>(37.006)</b>      |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων                         | (384)          | (1.058)        | (31)          | -             | (59)               | <b>(1.532)</b>       |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων                      | (4.095)        | -              | -             | -             | -                  | <b>(4.095)</b>       |
| Λοιπά έσοδα                                                                                  | 2.407          | 2.118          | 976           | -             | 4                  | <b>5.505</b>         |
| Ζημιά από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική                                                      | -              | -              | -             | -             | (1.164)            | <b>(1.164)</b>       |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων                                 | -              | -              | -             | -             | (549)              | <b>(549)</b>         |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού                                                                 | -              | -              | -             | -             | (8.546)            | <b>(8.546)</b>       |
| Λοιπά έξοδα                                                                                  | -              | -              | -             | -             | (9.244)            | <b>(9.244)</b>       |
| Εταιρική Υπευθυνότητα                                                                        | -              | -              | -             | -             | (726)              | <b>(726)</b>         |
| <b>Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών)</b>                                                   | <b>162.239</b> | <b>(3.073)</b> | <b>12.691</b> | <b>10.910</b> | <b>(20.284)</b>    | <b>162.483</b>       |
| Έσοδα από τόκους                                                                             | -              | -              | -             | -             | 529                | <b>529</b>           |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα                                                                      | (2.862)        | -              | -             | (888)         | (39.533)           | <b>(43.283)</b>      |
| Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων | -              | -              | -             | -             | 3.975              | <b>3.975</b>         |
| Αναλογία κερδών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες                                               | -              | -              | -             | -             | 928                | <b>928</b>           |
| <b>Κέρδη / (Ζημίες) προ Φόρων</b>                                                            | <b>159.377</b> | <b>(3.073)</b> | <b>12.691</b> | <b>10.022</b> | <b>(54.385)</b>    | <b>124.632</b>       |
| Φόροι                                                                                        | -              | -              | 3.941         | (825)         | (3.977)            | <b>(861)</b>         |
| <b>Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης</b>                                                        | <b>159.377</b> | <b>(3.073)</b> | <b>16.632</b> | <b>9.197</b>  | <b>(58.362)</b>    | <b>123.771</b>       |
| <br>Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2022                                              | <br>1.882.536  | <br>385.338    | <br>247.756   | <br>107.366   | <br>390.409        | <br><b>3.013.405</b> |
| Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2022                                                 | 228.888        | 9.450          | 5.756         | 34.985        | 1.160.980          | <b>1.440.059</b>     |
| <b>Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2022</b>              | <b>209.140</b> | <b>2.440</b>   | <b>3.192</b>  | <b>233</b>    | <b>-</b>           | <b>215.005</b>       |

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

|                                                                                       | Ελλάδα           | Ιταλία         | Κύπρος         | Λοιπές χώρες   | Μη<br>κατανεμόμενα | Σύνολο           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|------------------|
| <b>Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021</b>                                         |                  |                |                |                |                    |                  |
| <b>Συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>                                                   |                  |                |                |                |                    |                  |
| Έσοδα από μισθώματα                                                                   | 95.776           | 18.892         | 10.281         | 7.121          | -                  | <b>132.070</b>   |
| Λοιπά                                                                                 | 1.284            | 850            | -              | -              | -                  | <b>2.134</b>     |
| <b>Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων</b>                                                  | <b>97.060</b>    | <b>19.742</b>  | <b>10.281</b>  | <b>7.121</b>   | -                  | <b>134.204</b>   |
| Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες            | 95.326           | (768)          | 2.201          | (36)           | -                  | <b>96.723</b>    |
| Αποτέλεσμα από πώληση ακινήτων επένδυσης                                              | 132              | 65             | -              | -              | -                  | <b>197</b>       |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας | (16.020)         | (6.159)        | (2.599)        | (234)          | -                  | <b>(25.012)</b>  |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων                  | (1.275)          | 103            | 1.149          | -              | (39)               | <b>(62)</b>      |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων               | (2.640)          | -              | -              | -              | -                  | <b>(2.640)</b>   |
| Λοιπά έσοδα                                                                           | -                | 1.742          | 139            | -              | 150                | <b>2.031</b>     |
| Κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική                                              | -                | -              | -              | -              | 321                | <b>321</b>       |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων                          | -                | -              | -              | -              | (556)              | <b>(556)</b>     |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού                                                          | -                | -              | -              | -              | (7.797)            | <b>(7.797)</b>   |
| Λοιπά έξοδα                                                                           | -                | -              | -              | -              | (10.056)           | <b>(10.056)</b>  |
| Εταιρική Υπευθυνότητα                                                                 | -                | -              | -              | -              | (336)              | <b>(336)</b>     |
| <b>Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών)</b>                                            | <b>172.583</b>   | <b>14.725</b>  | <b>11.171</b>  | <b>6.851</b>   | <b>(18.313)</b>    | <b>187.017</b>   |
| Έσοδα από τόκους                                                                      | -                | -              | -              | -              | 882                | <b>882</b>       |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα                                                               | (4.785)          | -              | -              | (1.099)        | (32.774)           | <b>(38.658)</b>  |
| Αναλογία κερδών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες                                        | -                | -              | -              | -              | 20.216             | <b>20.216</b>    |
| Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών                                             | -                | -              | -              | -              | 8.846              | <b>8.846</b>     |
| <b>Κέρδη / (Ζημίες) προ Φόρων</b>                                                     | <b>167.798</b>   | <b>14.725</b>  | <b>11.171</b>  | <b>5.752</b>   | <b>(21.143)</b>    | <b>178.303</b>   |
| Φόροι                                                                                 | -                | -              | (400)          | (289)          | (2.533)            | <b>(3.222)</b>   |
| <b>Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>                | <b>167.798</b>   | <b>14.725</b>  | <b>10.771</b>  | <b>5.463</b>   | <b>(23.676)</b>    | <b>175.081</b>   |
| Κέρδη/(ζημίες) από διακοπείσες δραστηριότητες                                         | -                | -              | 8.334          | -              | (1.723)            | <b>6.611</b>     |
| <b>Κέρδη / (Ζημίες) χρήσης</b>                                                        | <b>167.798</b>   | <b>14.725</b>  | <b>19.105</b>  | <b>5.463</b>   | <b>(25.399)</b>    | <b>181.692</b>   |
| <b>Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021</b>                                    | <b>1.630.784</b> | <b>397.806</b> | <b>239.896</b> | <b>103.452</b> | <b>484.530</b>     | <b>2.856.468</b> |
| <b>Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2021</b>                                   | <b>185.256</b>   | <b>20.650</b>  | <b>9.610</b>   | <b>37.328</b>  | <b>1.077.885</b>   | <b>1.330.729</b> |
| <b>Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2021</b>       | <b>98.668</b>    | <b>139.127</b> | <b>1.062</b>   | <b>107</b>     | <b>-</b>           | <b>238.964</b>   |

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

Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις αναφέρουμε ότι:

- (α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των τομέων.
- (β) Τα στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα, αποθέματα ακινήτων, ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις και λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.
- (γ) Τα μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού αποτελούνται από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, λογισμικό, συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, συμμετοχές σε κοινοπραξίες, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δεσμευμένες καταθέσεις, παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.
- (δ) Οι μη κατανεμημένες υποχρεώσεις την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021 αποτελούνται κυρίως από δανειακές υποχρεώσεις συνολικού ύψους €1.144.159 και €1.066.601, αντίστοιχα.
- (ε) Τα μη κατανεμημένα έσοδα και έξοδα αποτελούνται από αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων, καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, λοιπά έσοδα, λοιπά έξοδα, εταιρική υπευθυνότητα, αναλογία κερδών/(ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες, έσοδα από τόκους, χρηματοοικονομικά έξοδα και φόρους,

#### Συγκέντρωση σε πελάτες

Από τους μεγαλύτερους μισθωτές του Ομίλου, ήτοι Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (ΕΤΕ), Σκλαβενίτης, Ελληνικό Δημόσιο, Cosmote και Ιταλικό Δημόσιο, μόνο η ΕΤΕ αντιπροσωπεύει άνω του 10% των εσόδων από μισθώματα του Ομίλου. Τα έσοδα από μισθώματα για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €55.931, ήτοι 37,4% (31 Δεκεμβρίου 2021: €53.789, ήτοι 40,7%). Τα έσοδα από μισθώματα της ΕΤΕ περιλαμβάνονται στους λειτουργικούς τομείς Τραπεζικά Καταστήματα (€35.393), Γραφεία (€19.483) και Λοιπά (€1.055) και στον γεωγραφικό τομέα Ελλάδα.

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα

|                                                                                | Όμιλος           |                  | Εταιρεία         |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                                                | 31.12.2022       | 31.12.2021       | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
| <b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου</b>                                               | <b>2.279.958</b> | <b>1.918.015</b> | <b>1.395.169</b> | <b>1.332.779</b> |
| Προσθήκες:                                                                     |                  |                  |                  |                  |
| - Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων                                          | 136.849          | 41.446           | 130.438          | 11.940           |
| - Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων              | -                | 105.610          | -                | -                |
| - Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων πλην επιχειρηματικών συνενώσεων              | 49.967           | 71.033           | -                | -                |
| - Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα     | 28.189           | 20.875           | 8.313            | 2.661            |
| - Δικαιώματα χρήσης                                                            | 817              | -                | 817              | -                |
| - Πώληση επενδυτικών ακινήτων                                                  | (17.564)         | (21.550)         | (16.821)         | (21.446)         |
| - Επίδραση από Συγχώνευση                                                      | -                | -                | 122.216          | -                |
| - Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού                   | (46.601)         | (2.104)          | (44.765)         | (2.104)          |
| - Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού                  | -                | 49.910           | -                | -                |
| Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία | 59.669           | 96.723           | 55.651           | 71.339           |
| <b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου</b>                                                 | <b>2.491.284</b> | <b>2.279.958</b> | <b>1.651.018</b> | <b>1.395.169</b> |

Την 13 Ιανουαρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση πέντε όμορων οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 10,4 χιλ. τ.μ. επί της Λεωφόρου Κηφισίας 77 στο Μαρούσι, Αττική. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €13.767 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €343) και η εύλογη αξία τους, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές κατά την ημερομηνία της απόκτησης, ανερχόταν σε €15.007. Ο σκοπός της απόκτησης είναι η ανάπτυξη, μετά την κατεδάφιση του υφιστάμενου κτηρίου, και η εκμετάλλευση σύγχρονου συγκροτήματος γραφείων με κατ' ελάχιστον περιβαλλοντική πιστοποίηση LEED Gold, το οποίο θα αποτελείται από δύο αυτόνομα και λειτουργικά ανεξάρτητα κτήρια συνολικής επιφάνειας άνω των 17 χιλ. τ.μ.

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

Την 18 Απριλίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 80% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών ανήλθε σε €528. Η ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. την 31 Μαΐου 2022 προέβη στην απόκτηση 17 αγροτεμαχίων στον Ασπρόπυργο Αττικής συνολικής επιφάνειας 111 χιλ. τ.μ. επί των οποίων σχεδιάζει την ανέγερση σύγχρονου Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής συνολικής επιφάνειας 39,8 χιλ. τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση των ακινήτων ανήλθε σε €5.856 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €68) και η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €7.784 (Σημείωση 8). Επιπλέον, η Εταιρεία την 23 Μαΐου 2022 υπέγραψε σύμβαση πώλησης και μεταβίβασης για την απόκτηση του υπολειπόμενου μετοχικού κεφαλαίου της ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. υπό την αναβλητική αίρεση της επιτυχούς ανάπτυξης του Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής. Το τίμημα για την αγορά των μετοχών θα προσδιοριστεί σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της ως άνω σύμβασης με βάση την καθαρή θέση (NAV) της εταιρείας κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής. Τέλος, την 23 Ιουνίου 2022 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά ποσό €6.240 με την έκδοση 1.040.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 (ποσό σε ευρώ) και τιμή διάθεσης €6 (ποσό σε ευρώ) εκάστη. Στην παραπάνω αύξηση ο μέτοχος μειοψηφίας της εταιρείας, άσκησε μερικώς το δικαίωμα προτίμησης του με αποτέλεσμα την 31 Δεκεμβρίου 2022 το ποσοστό της Εταιρείας στην ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. να ανέρχεται σε 97,57% (Σημείωση 9).

Την 6 Ιουνίου 2022 κατακυρώθηκε στην Εταιρεία, μέσω ελεύθερης πώλησης στο πλαίσιο διαδικασίας αναγκαστικής εκτέλεσης ένα πλήρως μισθωμένο κτήριο γραφείων στο Μαρούσι Αττικής, επί των οδών Χειμάρρας 8B και Γραβιάς, συνολικής επιφάνειας 14,1 χιλ. τ.μ. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €35.000 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €231) και η εύλογη αξία του, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €34.113.

Την 22 Ιουνίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% των εταιρικών μεριδίων των εταιρειών BTR HELLAS M.IKE και BTR HELLAS II M.IKE στην Ελλάδα, οι οποίες είναι ιδιοκτήτριες πέντε οικιστικών οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 1,7 χιλ. τ.μ. στα οποία θα αναπτυχθούν οικιστικά ακίνητα προς ενοικίαση (ακίνητα επένδυσης) και ενός πλήρως μισθωμένου κτηρίου κατοικιών συνολικής επιφάνειας 1,2 χιλ. τ.μ. το οποίο διαθέτει συνολικά 24 διαμερίσματα (Σημείωση 8). Το τίμημα για την απόκτηση των εταιρειών ανήλθε σε €5.234 λαμβάνοντας υπ' όψιν το τίμημα για τα ακίνητα το οποίο ανήλθε σε €7.150 ενώ η εύλογη αξία των ακινήτων κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €7.166.

Την 4 Νοεμβρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση δύο πλήρως μισθωμένων ακινήτων γραφείων στο κέντρο της Αθήνας επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Αμαλίας 12 και 14, συνολικής επιφάνειας περίπου 9 χιλ. τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση των ακινήτων ανήλθε σε €49.000 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €333) ενώ η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €47.871.

Την 20 Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός πλήρως μισθωμένου ακινήτου γραφείων επί της Λεωφόρου Αμαρουσίου - Χαλανδρίου 18-20 στο Μαρούσι Αττικής, συνολικής επιφάνειας περίπου 20 χιλ. τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €31.500 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €263) ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €32.591.

Την 30 Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία απέκτησε το υπολειπόμενο 65% των μετοχών της εταιρείας IQ HUB M.A.E. (εφεξής «IQ HUB») η οποία είναι ιδιοκτήτρια ενός πλήρως μισθωμένου ακινήτου γραφείων στο Μαρούσι Αττικής. Με την ολοκλήρωση της απόκτησης η Εταιρεία κατέχει το 100% των μετοχών της IQ HUB. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της IQ HUB υπολογίστηκε βάσει της καθαρής θέσης της εταιρείας την ημερομηνία της απόκτησης και ανήλθε σε €9.989 (Σημείωση 8), λαμβάνοντας υπόψη το τίμημα για το επενδυτικό ακίνητο το οποίο ανήλθε σε €42.241. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανήλθε σε €44.868.

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

Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένης μιας πιθανής πώλησης αν οι συνθήκες της αγοράς είναι κατάλληλες. Στο πλαίσιο αυτό την 21 Φεβρουαρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου και Γρ. Νικολαΐδη στην Φλώρινα. Το τίμημα για την πώληση ανήλθε σε €420 και η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €304. Το κέρδος ποσού €116 καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Την 29 Ιουλίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Αντώνη Τρίτση 115 στην Κεφαλονιά. Το τίμημα για την πώληση ανήλθε σε €500 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €444. Το κέρδος ποσού €56 καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Την 16 Σεπτεμβρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού 25ης Μαρτίου 125 και Αντ. Δανιόλου, περιοχή «Χαριλάου» στη Θεσσαλονίκη. Το τίμημα για την πώληση ανήλθε σε €345 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €313. Το κέρδος ποσού €32 καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2022.

Την 31 Οκτωβρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Ολύμπου 12 και Γλάδστωνος 19 στη Θεσσαλονίκη. Το τίμημα για την πώληση ανήλθε σε €2.200 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €1.392. Το κέρδος ποσού €808 καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021. Από το συνολικό τίμημα η Εταιρεία εισέπραξε ποσό €220 έως την 31 Δεκεμβρίου 2022 ενώ ποσό €1.980 καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 (Σημείωση 12).

Την 28 Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί της οδού Ομήρου 30 στην Αθήνα. Το τίμημα για την πώληση ανήλθε σε €12.500 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €13.155. Η ζημιά ποσού €655 καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022. Από το συνολικό τίμημα η Εταιρεία εισέπραξε ποσό €2.500 έως την 31 Δεκεμβρίου 2022 ενώ ποσό €10.000 καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 (Σημείωση 12).

Την 29 Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση δύο ακινήτων της επί των οδών Πλατεία Φιλικής Εταιρείας 19-20 και Βουκουρεστίου 21 και Βαλαωρίτου στην Αθήνα. Το τίμημα για την πώληση ανήλθε σε €4.730 ενώ η λογιστική τους αξία ανερχόταν σε €3.666. Το κέρδος ποσού €1.064 καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022. Το συνολικό τίμημα της πώλησης καταχωρήθηκε στις εμπορικές απαιτήσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 (Σημείωση 12).

Εντός του 2022 ολοκληρώθηκε η πώληση ενός ακινήτου του Picasso Fund 49 θέσεων στάθμευσης. Το συνολικό τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €689 και η λογιστική τους αξία ανερχόταν σε €743. Η ζημιά ποσού €54 καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

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

---

Την 24 Οκτωβρίου 2022 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την πώληση 49 ακινήτων της Εταιρείας στην Ελλάδα και για την πώληση της εταιρείας Μιλόρα Α.Ε. (Σημείωση 9). Τα ακίνητα είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση και η πώληση τους είναι πολύ πιθανή, επομένως την 31 Δεκεμβρίου 2022 ταξινομήθηκαν ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία. Η εύλογη αξία των 49 ακινήτων της Εταιρείας και του ακινήτου της Μιλόρα Α.Ε. την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε €46.252. Στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2022 στο κονδύλι «Διακρατούμενα προς πώλησης στοιχεία ενεργητικού περιλαμβάνεται ποσό €46.429 (εύλογη αξία 49 ακινήτων: €44.416, στοιχεία ενεργητικού της Μιλόρα Α.Ε.: €2.013) και €45.974 (εύλογη αξία 49 ακινήτων: €44.416, κόστος συμμετοχής της Εταιρείας στη Μιλόρα Α.Ε.: €1.558), αντίστοιχα.

Η εύλογη αξία των ακινήτων επένδυσης συμπεριλαμβανομένων και των ακινήτων που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ανέρχεται την 31 Δεκεμβρίου 2022 σε €2.493.120 και €1.695.434 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη Σημείωση 19.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή την 31 Δεκεμβρίου 2022 και την 31 Δεκεμβρίου 2021. Πολιτική του Ομίλου είναι να αναγνωρίζει μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή κατά την ημερομηνία της αλλαγής των συνθηκών που προκάλεσαν τη μεταφορά. Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

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

| Χώρα                                                                                             | Ελλάδα                              |                |                    | Ιταλία                              |                |                    | Ρουμανία                            |              |                                     | Κύπρος        |                    |                                     | Βουλγαρία     |                  | 31.12.2022 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------|--------------------|-------------------------------------|----------------|--------------------|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------|---------------|--------------------|-------------------------------------|---------------|------------------|------------|
| Τομέας                                                                                           | Καταστήματα<br>/ Εμπορικοί<br>Χώροι | Γραφεία        | Λοιπά <sup>1</sup> | Καταστήματα<br>/ Εμπορικοί<br>Χώροι | Γραφεία        | Λοιπά <sup>2</sup> | Καταστήματα<br>/ Εμπορικοί<br>Χώροι | Γραφεία      | Καταστήματα<br>/ Εμπορικοί<br>Χώροι | Γραφεία       | Λοιπά <sup>3</sup> | Καταστήματα<br>/ Εμπορικοί<br>Χώροι | Γραφεία       | Σύνολο           |            |
| Επίπεδο                                                                                          | 3                                   | 3              | 3                  | 3                                   | 3              | 3                  | 3                                   | 3            | 3                                   | 3             | 3                  | 3                                   | 3             |                  |            |
| <b>Εύλογη αξία 01.01.2022</b>                                                                    | <b>737.823</b>                      | <b>701.963</b> | <b>105.870</b>     | <b>70.245</b>                       | <b>252.150</b> | <b>70.270</b>      | <b>1.261</b>                        | <b>5.561</b> | <b>100.989</b>                      | <b>46.030</b> | <b>91.307</b>      | <b>9.453</b>                        | <b>87.036</b> | <b>2.279.958</b> |            |
| Προσθήκες:                                                                                       |                                     |                |                    |                                     |                |                    |                                     |              |                                     |               |                    |                                     |               |                  |            |
| Άμεση απόκτηση<br>επενδυτικών ακινήτων                                                           | -                                   | 130.437        | 6.412              | -                                   | -              | -                  | -                                   | -            | -                                   | -             | -                  | -                                   | -             | <b>136.849</b>   |            |
| Αποκτήσεις θυγατρικών<br>πλην επιχειρηματικών<br>συνενώσεων                                      | -                                   | 42.719         | 7.248              | -                                   | -              | -                  | -                                   | -            | -                                   | -             | -                  | -                                   | -             | <b>49.967</b>    |            |
| Πώληση επενδυτικών<br>ακινήτων                                                                   | (2.457)                             | (14.364)       | -                  | -                                   | -              | (743)              | -                                   | -            | -                                   | -             | -                  | -                                   | -             | <b>(17.564)</b>  |            |
| Δικαιώματα χρήσης                                                                                | -                                   | -              | 817                | -                                   | -              | -                  | -                                   | -            | -                                   | -             | -                  | -                                   | -             | <b>817</b>       |            |
| Μεταγενέστερες<br>κεφαλαιουχικές δαπάνες                                                         | 222                                 | 20.353         | 1.749              | 153                                 | 2.002          | 285                | 38                                  | 194          | 74                                  | 109           | 3.009              | -                                   | 1             | <b>28.189</b>    |            |
| Μεταφορά μεταξύ τομέων                                                                           | 1.675                               | 315            | (1.990)            | -                                   | -              | -                  | -                                   | -            | -                                   | -             | -                  | -                                   | -             | <b>-</b>         |            |
| Μεταφορά σε<br>διακρατούμενα προς<br>πώληση στοιχεία                                             | (24.022)                            | (13.485)       | (9.094)            | -                                   | -              | -                  | -                                   | -            | -                                   | -             | -                  | -                                   | -             | <b>(46.601)</b>  |            |
| Καθαρό κέρδος/ (ζημιά)<br>από την αναπροσαρμογή<br>των επενδύσεων σε<br>ακίνητα στην εύλογη αξία | 26.092                              | 35.264         | 5.606              | (3.128)                             | (8.122)        | (3.502)            | 166                                 | (30)         | 4.118                               | 557           | (933)              | (23)                                | 3.604         | <b>59.669</b>    |            |
| <b>Εύλογη αξία 31.12.2022</b>                                                                    | <b>739.333</b>                      | <b>903.202</b> | <b>116.618</b>     | <b>67.270</b>                       | <b>246.030</b> | <b>66.310</b>      | <b>1.465</b>                        | <b>5.725</b> | <b>105.181</b>                      | <b>46.696</b> | <b>93.383</b>      | <b>9.430</b>                        | <b>90.641</b> | <b>2.491.284</b> |            |

<sup>1</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει αποθηκευτικούς χώρους, ξενοδοχεία, χώρους αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων, χώρους στάθμευσης, οικιστικά ακίνητα και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

<sup>2</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε ξενοδοχείο, οικόπεδο, οικιστικά ακίνητα και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

<sup>3</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Κύπρο αφορά σε αποθηκευτικούς χώρους, ξενοδοχείο, οικόπεδο και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

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

Η κατηγορία Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

| Χώρα                                                                                     | Ελλάδα                        |                       | Ιταλία                        |                       | Ρουμανία              | Κύπρος                        | Βουλγαρία                     | Σύνολο         | Σύνολο                        | Σύνολο                |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------|-------------------------------|-----------------------|
| Τομέας                                                                                   | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Τραπεζικά καταστήματα | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Τραπεζικά καταστήματα | Τραπεζικά καταστήματα | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | 31.12.2022     | Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι | Τραπεζικά καταστήματα |
| Επίπεδο                                                                                  | 3                             | 3                     | 3                             | 3                     | 3                     | 3                             | 3                             |                |                               |                       |
| <b>Εύλογη αξία 01.01.2022</b>                                                            | <b>299.092</b>                | <b>438.731</b>        | <b>66.675</b>                 | <b>3.570</b>          | <b>1.261</b>          | <b>100.989</b>                | <b>9.453</b>                  | <b>919.771</b> | <b>476.209</b>                | <b>443.562</b>        |
| Προσθήκες:                                                                               |                               |                       |                               |                       |                       |                               |                               |                |                               |                       |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα                 | 158                           | 64                    | 153                           | -                     | 38                    | 74                            | -                             | 487            | 385                           | 102                   |
| Πώληση επενδυτικών ακινήτων                                                              | (2.457)                       | -                     | -                             | -                     | -                     | -                             | -                             | (2.457)        | (2.457)                       | -                     |
| Μεταφορά μεταξύ τομέων                                                                   | 9.557                         | (7.882)               | -                             | -                     | -                     | -                             | -                             | 1.675          | 9.557                         | (7.882)               |
| Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία                                           | (19.851)                      | (4.171)               | -                             | -                     | -                     | -                             | -                             | (24.022)       | (19.851)                      | (4.171)               |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία | 18.367                        | 7.725                 | (3.238)                       | 110                   | 166                   | 4.118                         | (23)                          | 27.225         | 19.224                        | 8.001                 |
| <b>Εύλογη αξία 31.12.2022</b>                                                            | <b>304.866</b>                | <b>434.467</b>        | <b>63.590</b>                 | <b>3.680</b>          | <b>1.465</b>          | <b>105.181</b>                | <b>9.430</b>                  | <b>922.679</b> | <b>483.067</b>                | <b>439.612</b>        |

Η κατηγορία Λοιπά αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

| Χώρα                                                                                     | Ελλάδα              |               |               | Ιταλία       |               | Κύπρος              |               |               | Σύνολο         | Σύνολο              |               |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|----------------|---------------------|---------------|----------------|
| Τομέας                                                                                   | Αποθηκευτικοί χώροι | Ξενοδοχεία    | Λοιπά         | Ξενοδοχεία   | Λοιπά         | Αποθηκευτικοί χώροι | Ξενοδοχεία    | Λοιπά         | 31.12.2022     | Αποθηκευτικοί χώροι | Ξενοδοχεία    | Λοιπά          |
| Επίπεδο                                                                                  | 3                   | 3             | 3             | 3            | 3             | 3                   | 3             | 3             |                |                     |               |                |
| <b>Εύλογη αξία 01.01.2022</b>                                                            | <b>62.593</b>       | <b>28.584</b> | <b>14.693</b> | <b>9.280</b> | <b>60.990</b> | <b>8.407</b>        | <b>36.745</b> | <b>46.155</b> | <b>267.447</b> | <b>71.000</b>       | <b>74.609</b> | <b>121.838</b> |
| Προσθήκες:                                                                               |                     |               |               |              |               |                     |               |               |                |                     |               |                |
| Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων                                                      | 6.412               | -             | -             | -            | -             | -                   | -             | -             | 6.412          | 6.412               | -             | -              |
| Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων                                    | -                   | -             | 7.248         | -            | -             | -                   | -             | -             | 7.248          | -                   | -             | 7.248          |
| Δικαιώματα χρήσης                                                                        | -                   | -             | 817           | -            | -             | -                   | -             | -             | 817            | -                   | -             | 817            |
| Πώληση επενδυτικών ακινήτων                                                              | -                   | -             | -             | -            | (743)         | -                   | -             | -             | (743)          | -                   | -             | (743)          |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα                 | 802                 | 168           | 779           | -            | 285           | -                   | 1.760         | 1.249         | 5.043          | 802                 | 1.928         | 2.313          |
| Μεταφορά μεταξύ τομέων                                                                   | -                   | -             | (1.990)       | -            | -             | -                   | -             | -             | (1.990)        | -                   | -             | (1.990)        |
| Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία                                           | (5.859)             | -             | (3.235)       | -            | -             | -                   | -             | -             | (9.094)        | (5.859)             | -             | (3.235)        |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία | 4.283               | 2.260         | (937)         | (740)        | (2.762)       | 30                  | 872           | (1.835)       | 1.171          | 4.313               | 2.392         | (5.534)        |
| <b>Εύλογη αξία 31.12.2022</b>                                                            | <b>68.231</b>       | <b>31.012</b> | <b>17.375</b> | <b>8.540</b> | <b>57.770</b> | <b>8.437</b>        | <b>39.377</b> | <b>45.569</b> | <b>276.311</b> | <b>76.668</b>       | <b>78.929</b> | <b>120.714</b> |

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

| Χώρα                                                                                    | Ελλάδα                              |          |                    | Ιταλία                              |         |                    | Ρουμανία                            |         |                                     | Κύπρος  |                    |                                     | Βουλγαρία |           | 31.12.2021 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------|--------------------|-------------------------------------|---------|--------------------|-------------------------------------|---------|-------------------------------------|---------|--------------------|-------------------------------------|-----------|-----------|------------|
| Τομέας                                                                                  | Καταστήματα<br>/ Εμπορικοί<br>Χώροι | Γραφεία  | Λοιπά <sup>1</sup> | Καταστήματα<br>/ Εμπορικοί<br>Χώροι | Γραφεία | Λοιπά <sup>2</sup> | Καταστήματα<br>/ Εμπορικοί<br>Χώροι | Γραφεία | Καταστήματα<br>/ Εμπορικοί<br>Χώροι | Γραφεία | Λοιπά <sup>3</sup> | Καταστήματα<br>/ Εμπορικοί<br>Χώροι | Γραφεία   | Σύνολο    |            |
| Επίπεδο                                                                                 | 3                                   | 3        | 3                  | 3                                   | 3       | 3                  | 3                                   | 3       | 3                                   | 3       | 3                  | 3                                   | 3         |           |            |
| Εύλογη αξία 01.01.2021                                                                  | 719.972                             | 584.159  | 71.081             | 9.620                               | 143.140 | 51.740             | 1.230                               | 5.490   | 99.050                              | 46.305  | 89.708             | 9.600                               | 86.920    | 1.918.015 |            |
| Προσθήκες:                                                                              |                                     |          |                    |                                     |         |                    |                                     |         |                                     |         |                    |                                     |           |           |            |
| Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων                                                     | -                                   | 3.549    | 8.390              | -                                   | 19.620  | 9.887              | -                                   | -       | -                                   | -       | -                  | -                                   | -         | 41.446    |            |
| Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων                         | -                                   | -        | -                  | 59.490                              | 36.720  | 9.400              | -                                   | -       | -                                   | -       | -                  | -                                   | -         | 105.610   |            |
| Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων πλην επιχειρηματικών συνενώσεων                         | -                                   | 56.434   | 14.599             | -                                   | -       | -                  | -                                   | -       | -                                   | -       | -                  | -                                   | -         | 71.033    |            |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες                                                   | 332                                 | 14.050   | 1.314              | 695                                 | 2.895   | 420                | 15                                  | 88      | -                                   | -       | 1.062              | -                                   | 4         | 20.875    |            |
| Πώληση επενδυτικών ακινήτων                                                             | (10.516)                            | (10.930) | -                  | -                                   | -       | (104)              | -                                   | -       | -                                   | -       | -                  | -                                   | -         | (21.550)  |            |
| Μεταφορά μεταξύ τομέων                                                                  | 619                                 | (4.895)  | 4.276              | -                                   | -       | -                  | -                                   | -       | -                                   | -       | -                  | -                                   | -         | -         |            |
| Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού                              | (759)                               | -        | (1.345)            | -                                   | -       | -                  | -                                   | -       | -                                   | -       | -                  | -                                   | -         | (2.104)   |            |
| Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού                             | -                                   | -        | -                  | 4.090                               | 45.820  | -                  | -                                   | -       | --                                  | -       | -                  | -                                   | -         | 49.910    |            |
| Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία | 28.175                              | 59.596   | 7.555              | (3.650)                             | 3.955   | (1.073)            | 16                                  | (17)    | 1.939                               | (275)   | 537                | (147)                               | 112       | 96.723    |            |
| Εύλογη αξία 31.12.2021                                                                  | 737.823                             | 701.963  | 105.870            | 70.245                              | 252.150 | 70.270             | 1.261                               | 5.561   | 100.989                             | 46.030  | 91.307             | 9.453                               | 87.036    | 2.279.958 |            |

<sup>1</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει αποθηκευτικούς χώρους, ξενοδοχεία, χώρους αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων, χώρους στάθμευσης και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

<sup>2</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε ξενοδοχείο, οικόπεδο, οικιστικά ακίνητα, χώρους στάθμευσης και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

<sup>3</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Κύπρο αφορά σε αποθηκευτικούς χώρους, ξενοδοχείο, οικόπεδο και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

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

Η κατηγορία Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

| Χώρα                                                                                              | Ελλάδα                           |                          | Ιταλία                           |                          | Ρουμανία                 | Κύπρος                           | Βουλγαρία                        | Σύνολο         | Σύνολο                           | Σύνολο                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------|----------------------------------|--------------------------|
| Τομέας                                                                                            | Καταστήματα /<br>Εμπορικοί Χώροι | Τραπεζικά<br>καταστήματα | Καταστήματα /<br>Εμπορικοί Χώροι | Τραπεζικά<br>καταστήματα | Τραπεζικά<br>καταστήματα | Καταστήματα /<br>Εμπορικοί Χώροι | Καταστήματα /<br>Εμπορικοί Χώροι | 31.12.2021     | Καταστήματα /<br>Εμπορικοί Χώροι | Τραπεζικά<br>καταστήματα |
| Επίπεδο                                                                                           | 3                                | 3                        | 3                                | 3                        | 3                        | 3                                | 3                                |                |                                  |                          |
| <b>Εύλογη αξία 01.01.2021</b>                                                                     | <b>276.960</b>                   | <b>443.012</b>           | <b>6.070</b>                     | <b>3.550</b>             | <b>1.230</b>             | <b>99.050</b>                    | <b>9.600</b>                     | <b>839.472</b> | <b>391.680</b>                   | <b>447.792</b>           |
| Προσθήκες:                                                                                        |                                  |                          |                                  |                          |                          |                                  |                                  |                |                                  |                          |
| Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω<br>επιχειρηματικών συνενώσεων                                          | -                                | -                        | 59.490                           | -                        | -                        | -                                | -                                | 59.490         | 59.490                           | -                        |
| Μεταγενέστερες<br>κεφαλαιουχικές δαπάνες<br>αναφορικά με επενδύσεις σε<br>ακίνητα                 | 316                              | 16                       | 695                              | -                        | 15                       | -                                | -                                | 1.042          | 1.011                            | 31                       |
| Πώληση επενδυτικών<br>ακινήτων                                                                    | (396)                            | (10.120)                 | -                                | -                        | -                        | -                                | -                                | (10.516)       | (396)                            | (10.120)                 |
| Μεταφορά μεταξύ τομέων                                                                            | 5.961                            | (5.342)                  | -                                | -                        | -                        | -                                | -                                | 619            | 5.961                            | (5.342)                  |
| Μεταφορά σε<br>διακρατούμενα προς πώληση<br>στοιχεία ενεργητικού                                  | (759)                            | -                        | -                                | -                        | -                        | -                                | -                                | (759)          | (759)                            | -                        |
| Μεταφορά από<br>διακρατούμενα προς πώληση<br>στοιχεία ενεργητικού                                 | -                                | -                        | 4.090                            | -                        | -                        | -                                | -                                | 4.090          | 4.090                            | -                        |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από<br>την αναπροσαρμογή των<br>επενδύσεων σε ακίνητα στην<br>εύλογη αξία | 17.010                           | 11.165                   | (3.670)                          | 20                       | 16                       | 1.939                            | (147)                            | 26.333         | 15.132                           | 11.201                   |
| <b>Εύλογη αξία 31.12.2021</b>                                                                     | <b>299.092</b>                   | <b>438.731</b>           | <b>66.675</b>                    | <b>3.570</b>             | <b>1.261</b>             | <b>100.989</b>                   | <b>9.453</b>                     | <b>919.771</b> | <b>476.209</b>                   | <b>443.562</b>           |

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

Η κατηγορία Λοιπά αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

| Χώρα                                                                                     | Ελλάδα              |               |               | Ιταλία       |               | Κύπρος              |               |               | Σύνολο         | Σύνολο              |               |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|----------------|---------------------|---------------|----------------|
| Τομέας                                                                                   | Αποθηκευτικοί χώροι | Ξενοδοχεία    | Λοιπά         | Ξενοδοχεία   | Λοιπά         | Αποθηκευτικοί χώροι | Ξενοδοχεία    | Λοιπά         | 31.12.2021     | Αποθηκευτικοί χώροι | Ξενοδοχεία    | Λοιπά          |
| Επίπεδο                                                                                  | 3                   | 3             | 3             | 3            | 3             | 3                   | 3             | 3             |                |                     |               |                |
| <b>Εύλογη αξία 01.01.2021</b>                                                            | <b>34.822</b>       | <b>26.113</b> | <b>10.146</b> | <b>-</b>     | <b>51.740</b> | <b>8.172</b>        | <b>35.972</b> | <b>45.564</b> | <b>212.529</b> | <b>42.994</b>       | <b>62.085</b> | <b>107.450</b> |
| Προσθήκες:                                                                               |                     |               |               |              |               |                     |               |               |                |                     |               |                |
| Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων                                                      | 3.967               | -             | 4.423         | 9.887        | -             | -                   | -             | -             | 18.277         | 3.967               | 9.887         | 4.423          |
| Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων                                    | -                   | -             | -             | -            | 9.400         | -                   | -             | -             | 9.400          | -                   | -             | 9.400          |
| Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων                                    | 14.599              | -             | -             | -            | -             | -                   | -             | -             | 14.599         | 14.599              | -             | -              |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα                 | 1.262               | 51            | 1             | -            | 420           | -                   | 1.060         | 2             | 2.796          | 1.262               | 1.111         | 423            |
| Πώληση επενδυτικών ακινήτων                                                              | -                   | -             | -             | -            | (104)         | -                   | -             | -             | (104)          | -                   | -             | (104)          |
| Μεταφορά μεταξύ τομέων                                                                   | -                   | 1.818         | 2.458         | -            | -             | -                   | -             | -             | 4.276          | -                   | 1.818         | 2.458          |
| Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού                               | -                   | -             | (1.345)       | -            | -             | -                   | -             | -             | (1.345)        | -                   | -             | (1.345)        |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία | 7.943               | 602           | (990)         | (607)        | (466)         | 235                 | (287)         | 589           | 7.019          | 8.178               | (292)         | (867)          |
| <b>Εύλογη αξία 31.12.2021</b>                                                            | <b>62.593</b>       | <b>28.584</b> | <b>14.693</b> | <b>9.280</b> | <b>60.990</b> | <b>8.407</b>        | <b>36.745</b> | <b>46.155</b> | <b>267.447</b> | <b>71.000</b>       | <b>74.609</b> | <b>121.838</b> |

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

Πληροφορίες σχετικά με την Επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31 Δεκεμβρίου 2022:

| Χώρα      | Χρήση                         | Εύλογη αξία      | Μέθοδος εκτίμησης                                                                            | Μηνιαίο αγοραίο<br>μίσθωμα | Προεξοφλητικό<br>επιτόκιο (%) | Συντελεστής<br>Κεφαλαιοποίησης (%) |
|-----------|-------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| Ελλάδα    | Καταστήματα (συμπ. big boxes) | 304.866          | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και<br>80% - 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)      | 1.573                      | 7,45% - 10,50%                | 5,25% - 8,25%                      |
| Ελλάδα    | Τραπεζικά Καταστήματα         | 434.467          | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF                                                 | 1.911                      | 7,60% - 10,76%                | 5,50% - 8,50%                      |
| Ελλάδα    | Γραφεία                       | 903.202          | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF                                                 | 4.786                      | 7,50% - 11,25%                | 5,25% - 9,00%                      |
| Ελλάδα    | Αποθηκευτικοί χώροι           | 68.231           | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF                                                 | 552                        | 9,19% - 10,50%                | 7,10% - 8,25%                      |
| Ελλάδα    | Ξενοδοχεία                    | 31.012           | 0%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-100% DCF                                                   | -                          | 9,29% - 10,25%                | 7,25% - 8,25%                      |
| Ελλάδα    | Λοιπά <sup>1</sup>            | 17.375           | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF                                                 | 169                        | 6,41% - 11,20%                | 4,20% - 9,00%                      |
| Ιταλία    | Καταστήματα (συμπ. big boxes) | 63.590           | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF                                                           | 484                        | 5,95% - 10,25%                | 5,40% - 8,90%                      |
| Ιταλία    | Τραπεζικά Καταστήματα         | 3.680            | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF                                                           | 18                         | 8,10%                         | 5,25%                              |
| Ιταλία    | Γραφεία                       | 246.030          | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF                                                           | 1.708                      | 7,00% - 11,25%                | 5,30% - 8,00%                      |
| Ιταλία    | Ξενοδοχεία                    | 8.540            | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF                                                           | -                          | 11,25%                        | 9,75%                              |
| Ιταλία    | Λοιπά <sup>2</sup>            | 51.500           | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος                                         | -                          | 5,20%                         | -                                  |
| Ιταλία    | Λοιπά <sup>3</sup>            | 370              | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος άμεσης<br>κεφαλαιοποίησης                             | 2                          | -                             | 5,10%                              |
| Ιταλία    | Λοιπά <sup>4</sup>            | 5.900            | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF                                                           | 52                         | 0,00% - 9,10%                 | 7,45%                              |
| Ρουμανία  | Τραπεζικά Καταστήματα         | 1.465            | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF                                                           | 9                          | 8,72% - 10,60%                | 7,25% - 9,00%                      |
| Ρουμανία  | Γραφεία                       | 5.725            | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF                                                           | 39                         | 8,72%                         | 7,25%                              |
| Κύπρος    | Καταστήματα (συμπ. big boxes) | 105.181          | 20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF                                                           | 511                        | 6,96% - 8,43%                 | 5,00% - 6,50%                      |
| Κύπρος    | Γραφεία                       | 46.696           | 20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF                                                           | 245                        | 7,47% - 8,50%                 | 5,50% - 6,50%                      |
| Κύπρος    | Αποθηκευτικοί χώροι           | 8.437            | 20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF                                                           | 44                         | 7,75% - 8,15%                 | 5,75% - 6,00%                      |
| Κύπρος    | Ξενοδοχεία                    | 39.377           | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF                                                           | -                          | 9,79% - 10,00%                | 7,50% - 8,00%                      |
| Κύπρος    | Λοιπά <sup>5</sup>            | 45.569           | 20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF ή 0% συγκριτική μέθοδος<br>και 100% υπολειμματική μέθοδος | 105                        | 7,14% - 17,04%                | 5,25% - 9,00%                      |
| Βουλγαρία | Καταστήματα (συμπ. big boxes) | 9.430            | 0% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης και 100% DCF                                  | 170                        | 11,25%                        | 8,25%                              |
| Βουλγαρία | Γραφεία                       | 90.641           | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF                                                           | 550                        | 10,35%                        | 7,35%                              |
|           |                               | <b>2.491.284</b> |                                                                                              |                            |                               |                                    |

<sup>1</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει χώρους αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων, χώρους στάθμευσης, οικιστικά ακίνητα και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

<sup>2</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικόπεδο.

<sup>3</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικιστικό ακίνητο.

<sup>4</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

<sup>5</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Κύπρο αφορά σε οικόπεδο και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

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

Πληροφορίες σχετικά με την Επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31 Δεκεμβρίου 2021:

| Χώρα      | Χρήση                         | Εύλογη αξία      | Μέθοδος εκτίμησης                                                                                 | Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα | Προεξοφλητικό επιτόκιο (%) | Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%) |
|-----------|-------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Ελλάδα    | Καταστήματα (συμπ. big boxes) | 299.092          | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)              | 1.626                   | 6,27% - 10,43%             | 5,25% - 9,25%                   |
| Ελλάδα    | Τραπεζικά Καταστήματα         | 438.731          | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF                                                      | 1.984                   | 6,78% - 10,35%             | 5,50% - 9,00%                   |
| Ελλάδα    | Γραφεία                       | 701.963          | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF                                                      | 3.813                   | 7,08% - 9,85%              | 5,90% - 8,50%                   |
| Ελλάδα    | Αποθηκευτικοί χώροι           | 62.593           | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF                                                      | 383                     | 8,37% - 9,81%              | 7,25% - 8,50%                   |
| Ελλάδα    | Ξενοδοχεία                    | 28.584           | 0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85%-100% DCF                                                | -                       | 9,03% - 11,01%             | 7,75% - 8,50%                   |
| Ελλάδα    | Λοιπά <sup>1</sup>            | 14.693           | 0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85%-100% DCF                                                | 274                     | 8,37% - 13,33%             | 7,25% - 10,00%                  |
| Ιταλία    | Καταστήματα (συμπ. big boxes) | 66.675           | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF                                                                | 484                     | 6,20% - 10,00%             | 5,15% - 8,75%                   |
| Ιταλία    | Τραπεζικά Καταστήματα         | 3.570            | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF                                                                | 18                      | 6,55%                      | 5,15%                           |
| Ιταλία    | Γραφεία                       | 252.150          | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF                                                                | 1.650                   | 5,95% - 10,40%             | 5,15% - 7,60%                   |
| Ιταλία    | Ξενοδοχεία                    | 9.280            | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF                                                                | -                       | 9,50%                      | 7,00%                           |
| Ιταλία    | Λοιπά <sup>2</sup>            | 51.000           | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος                                              | -                       | 6,40%                      | -                               |
| Ιταλία    | Λοιπά <sup>3</sup>            | 470              | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης                                     | 2                       | -                          | 4,60%                           |
| Ιταλία    | Λοιπά <sup>4</sup>            | 9.520            | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF                                                                | 52                      | 4,00% - 8,60%              | 7,15%                           |
| Ρουμανία  | Τραπεζικά Καταστήματα         | 1.261            | 15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF                                                                | 12                      | 9,25% - 10,75%             | 7,50% - 9,00%                   |
| Ρουμανία  | Γραφεία                       | 5.561            | 15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF                                                                | 32                      | 9,24% - 9,25%              | 7,50%                           |
| Κύπρος    | Καταστήματα (συμπ. big boxes) | 100.989          | 15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF                                                      | 500                     | 6,65% - 8,15%              | 5,00% - 6,50%                   |
| Κύπρος    | Γραφεία                       | 46.030           | 0%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 100% DCF                                                      | 238                     | 7,15% - 8,14%              | 5,50% - 6,50%                   |
| Κύπρος    | Αποθηκευτικοί χώροι           | 8.407            | 20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF                                                                | 42                      | 7,40% - 7,65%              | 5,75% - 6,00%                   |
| Κύπρος    | Ξενοδοχεία                    | 36.745           | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF                                                                | -                       | 9,25% - 9,90%              | 8,00%                           |
| Κύπρος    | Λοιπά <sup>5</sup>            | 46.155           | 0%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-100% DCF ή 0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος | 100                     | 6,90% - 16,82%             | 5,25% - 9,00%                   |
| Βουλγαρία | Καταστήματα (συμπ. big boxes) | 9.453            | 0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF                                                                | 158                     | 10,54%                     | 8,50%                           |
| Βουλγαρία | Γραφεία                       | 87.036           | 20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF                                                                | 548                     | 9,60%                      | 7,50%                           |
|           |                               | <b>2.279.958</b> |                                                                                                   |                         |                            |                                 |

<sup>1</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει χώρους αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων, χώρους στάθμευσης και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

<sup>2</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικόπεδο.

<sup>3</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικιστικό ακίνητο.

<sup>4</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε χώρους στάθμευσης και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

<sup>5</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Κύπρο αφορά σε οικόπεδο και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

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

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψη η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000 για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ, οι εκτιμήσεις βασίζονται σε τουλάχιστον δύο μεθόδους.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2022, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει, ήτοι την εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Cushman & Wakefield), από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός και Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπο της BNP Paribas Real Estate) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Jones Lang LaSalle) και την εταιρεία «HVS Hospitality Consulting Services S.A.» για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και Βουλγαρίας, την εταιρεία «Jones Lang LaSalle S.p.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία και την Εταιρεία «DRP Consult LTD» για τα ακίνητα στην Βουλγαρία.

Για το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου χρησιμοποιήθηκαν, στη συντριπτική πλειοψηφία των εκτιμήσεων, η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF). Για την αποτίμηση του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, εκτός από τρία (3) ακίνητα, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) κρίθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές ως η πλέον κατάλληλη. Η μέθοδος εισοδήματος και πιο συγκεκριμένα η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) θεωρείται η πλέον ενδεδειγμένη για επενδυτικά ακίνητα η αξία των οποίων εξαρτάται από το εισόδημα που παράγουν, όπως τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου.

Ειδικότερα, για την αποτίμηση των ακινήτων του Ομίλου σε Ελλάδα, Κύπρο και Ρουμανία χρησιμοποιήθηκε σε όλα τα ακίνητα, εκτός από ένα ακίνητο στην Κύπρο όπως αναφέρεται παρακάτω, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και στη συντριπτική πλειοψηφία η συγκριτική μέθοδος. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων (DCF και συγκριτική μέθοδος) έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 80%, 85% ή 100% για τη μέθοδο DCF και 20%, 15% ή 0%, αντίστοιχα, για τη συγκριτική μέθοδο, σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της μεθόδου DCF οφείλεται στο γεγονός ότι αντικατοπτρίζει περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου, συναλλάσσονται στην αγορά.

Για την αποτίμηση του ακινήτου στη Βουλγαρία, το οποίο συνιστά εμπορικό χώρο χρησιμοποιήθηκαν δύο μέθοδοι, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και η μέθοδος κόστους αντικατάστασης. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% για τη DCF και 0% για τη μέθοδο κόστους αντικατάστασης σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της μεθόδου DCF οφείλεται στο γεγονός ότι η μέθοδος αυτή αντικατοπτρίζει περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως το εκτιμώμενο, συναλλάσσονται στην αγορά, ενώ το ακίνητο είναι υπό ανάπτυξη, γεγονός που καθιστά τις υπόλοιπες μεθόδους λιγότερο κατάλληλες.

Αναφορικά με το ακίνητο στην Βουλγαρία το οποίο συνιστά Γραφεία χρησιμοποιήθηκαν δύο μέθοδοι, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και η συγκριτική μέθοδος. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων (DCF και συγκριτική μέθοδος) έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% και 0% αντίστοιχα σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της μεθόδου DCF οφείλεται στο γεγονός ότι αντικατοπτρίζει περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως το εκτιμώμενο, συναλλάσσονται στην αγορά.

Για τα ακίνητα στην Ιταλία, τα οποία συνιστούν εμπορικά ακίνητα (γραφεία και καταστήματα), ξενοδοχεία και λοιπά ακίνητα, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές χρησιμοποίησαν δύο μεθόδους, τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών και τη συγκριτική μέθοδο, σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Για το ακίνητο επί της Via Vittoria 12, στη Ferrara, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης και η συγκριτική μέθοδος, σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% για άμεση κεφαλαιοποίηση και 0% για τη συγκριτική μέθοδο. Η αυξημένη στάθμιση στην

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

---

περίπτωση της μεθόδου DCF/άμεσης κεφαλαιοποίησης, οφείλεται στο γεγονός ότι οι μέθοδοι αυτές αντικατοπτρίζουν περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως τα εκτιμώμενα, συναλλάσσονται στην αγορά και αντιπροσωπεύει την κοινή εκτιμητική πρακτική, ενώ σε κάθε περίπτωση η αξία που προκύπτει με τη συγκριτική μέθοδο είναι πολύ κοντά σε αυτή της μεθόδου των προεξοφλημένων ταμειακών ροών/άμεσης κεφαλαιοποίησης.

Ειδικότερα για το ακίνητο στην περιοχή Torvaianica, στο Δήμο Romezia, Ρώμη και το ακίνητο ιδιοκτησίας της εταιρείας Arhrodite Springs Public Limited, στην Πάφο, Κύπρος, τα οποία συνιστούν οικοπέδα με δυνατότητα αξιοποίησης, χρησιμοποιήθηκαν δύο μέθοδοι, η υπολειμματική μέθοδος και η συγκριτική μέθοδος σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% για την υπολειμματική μέθοδο και 0% για τη συγκριτική μέθοδο. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της υπολειμματικής μεθόδου οφείλεται στο γεγονός ότι παρέχει τη δυνατότητα να ληφθεί υπόψιν αναλυτικότερο πλάνο ανάπτυξης, κάτι που είναι ιδιαίτερα δύσκολο να γίνει σε άλλη μέθοδο, ενώ σε κάθε περίπτωση η αξία που προκύπτει με τη συγκριτική μέθοδο είναι πολύ κοντά σε αυτή της υπολειμματικής μεθόδου.

Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους €59.669 για τον Όμιλο και καθαρό κέρδος €55.651 για την Εταιρεία (31 Δεκεμβρίου 2021: καθαρό κέρδος €96.723 για τον Όμιλο και καθαρό κέρδος €71.339 για την Εταιρεία) (μη συμπεριλαμβανομένης της καθαρής ζημιάς ποσού €20 την 31 Δεκεμβρίου 2021 από διακοπείς δραστηριότητες).

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €132.472 χαμηλότερη ή €146.124 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €86.889 χαμηλότερη ή €106.039 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 η τιμή πώλησης ανά τετραγωνικό της μελλοντικής ανάπτυξης κατοικιών που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου ιδιοκτησίας της εταιρείας Arhrodite Springs Public Limited στην Πάφο, Κύπρος, διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση €19.900 υψηλότερη ή €19.700 χαμηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά 31 Δεκεμβρίου 2022 το κόστος κατασκευής ανά τετραγωνικό της μελλοντικής ανάπτυξης κατοικιών που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου ιδιοκτησίας της εταιρείας Arhrodite Springs Public Limited στην Πάφο, Κύπρος, διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση €12.700 χαμηλότερη ή €12.800 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 η τιμή πώλησης/μίσθωσης της μελλοντικής ανάπτυξης που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου στην Ιταλία διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία της θα ήταν κατά εκτίμηση €56.600 υψηλότερη ή αρνητική, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 το κόστος κατασκευής της μελλοντικής ανάπτυξης που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου στην Ιταλία διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία της θα ήταν κατά εκτίμηση αρνητική ή €56.400 υψηλότερη, αντίστοιχα.

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

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία**

| Όμιλος                                     | Οικόπεδα και Κτήρια<br>(Διοικητικές<br>Υπηρεσίες) | Μεταφορικά<br>Μέσα | Έπιπλα και<br>Λοιπός<br>Εξοπλισμός | Βελτιώσεις σε<br>μισθωμένα<br>ακίνητα τρίτων | Ακίνητοποιήσεις<br>υπό εκτέλεση και<br>προκαταβολές | Δικαίωμα<br>χρήσης | Σύνολο         |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------|----------------|
| <b>Αξία κτήσης</b>                         |                                                   |                    |                                    |                                              |                                                     |                    |                |
| <b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021</b>          | <b>9.375</b>                                      | <b>9</b>           | <b>1.704</b>                       | <b>66</b>                                    | <b>1</b>                                            | <b>597</b>         | <b>11.752</b>  |
| Προσθήκες                                  | 157                                               | -                  | 52                                 | -                                            | -                                                   | -                  | 209            |
| Προσθήκες μέσω απόκτησης θυγατρικής        | -                                                 | -                  | -                                  | -                                            | -                                                   | 17                 | 17             |
| Λοιπά                                      | -                                                 | -                  | -                                  | -                                            | -                                                   | 3                  | 3              |
| <b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021</b>         | <b>9.532</b>                                      | <b>9</b>           | <b>1.756</b>                       | <b>66</b>                                    | <b>1</b>                                            | <b>617</b>         | <b>11.981</b>  |
| <b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>            |                                                   |                    |                                    |                                              |                                                     |                    |                |
| <b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021</b>          | <b>(111)</b>                                      | <b>(9)</b>         | <b>(552)</b>                       | <b>(14)</b>                                  | -                                                   | <b>(137)</b>       | <b>(823)</b>   |
| Αποσβέσεις χρήσεως                         | (135)                                             | -                  | (286)                              | (10)                                         | -                                                   | (91)               | (522)          |
| Προσθήκες μέσω απόκτησης θυγατρικής        | -                                                 | -                  | -                                  | -                                            | -                                                   | (4)                | (4)            |
| <b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021</b>         | <b>(246)</b>                                      | <b>(9)</b>         | <b>(838)</b>                       | <b>(24)</b>                                  | -                                                   | <b>(232)</b>       | <b>(1.349)</b> |
| <b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021</b> | <b>9.286</b>                                      | <b>-</b>           | <b>918</b>                         | <b>42</b>                                    | <b>1</b>                                            | <b>385</b>         | <b>10.632</b>  |
| <b>Αξία κτήσης</b>                         |                                                   |                    |                                    |                                              |                                                     |                    |                |
| <b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022</b>          | <b>9.532</b>                                      | <b>9</b>           | <b>1.756</b>                       | <b>66</b>                                    | <b>1</b>                                            | <b>617</b>         | <b>11.981</b>  |
| Προσθήκες                                  | 30                                                | -                  | 47                                 | -                                            | -                                                   | -                  | 77             |
| Λοιπά                                      | -                                                 | -                  | -                                  | -                                            | -                                                   | (6)                | (6)            |
| <b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022</b>         | <b>9.562</b>                                      | <b>9</b>           | <b>1.803</b>                       | <b>66</b>                                    | <b>1</b>                                            | <b>611</b>         | <b>12.052</b>  |
| <b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>            |                                                   |                    |                                    |                                              |                                                     |                    |                |
| <b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022</b>          | <b>(246)</b>                                      | <b>(9)</b>         | <b>(838)</b>                       | <b>(24)</b>                                  | -                                                   | <b>(232)</b>       | <b>(1.349)</b> |
| Αποσβέσεις περιόδου                        | (138)                                             | -                  | (292)                              | (10)                                         | -                                                   | (92)               | (532)          |
| <b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022</b>         | <b>(384)</b>                                      | <b>(9)</b>         | <b>(1.130)</b>                     | <b>(34)</b>                                  | -                                                   | <b>(324)</b>       | <b>(1.881)</b> |
| <b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022</b> | <b>9.178</b>                                      | <b>-</b>           | <b>673</b>                         | <b>32</b>                                    | <b>1</b>                                            | <b>287</b>         | <b>10.171</b>  |

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

| Εταιρεία                                   | Οικόπεδα και Κτήρια<br>(Διοικητικές<br>Υπηρεσίες) | Μεταφορικά<br>μέσα | Έπιπλα και<br>Λοιπός<br>Εξοπλισμός | Δικαίωμα<br>χρήσης | Σύνολο         |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------|----------------|
| <b>Αξία κτήσης</b>                         |                                                   |                    |                                    |                    |                |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021                 | 9.375                                             | 9                  | 1.694                              | 448                | 11.526         |
| Προσθήκες                                  | 157                                               | -                  | 49                                 | -                  | 206            |
| <b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021</b>         | <b>9.532</b>                                      | <b>9</b>           | <b>1.743</b>                       | <b>448</b>         | <b>11.732</b>  |
| <b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>            |                                                   |                    |                                    |                    |                |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021                 | (111)                                             | (9)                | (546)                              | (120)              | (786)          |
| Αποσβέσεις χρήσεως                         | (135)                                             | -                  | (283)                              | (78)               | (496)          |
| <b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021</b>         | <b>(246)</b>                                      | <b>(9)</b>         | <b>(829)</b>                       | <b>(198)</b>       | <b>(1.282)</b> |
| <b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021</b> | <b>9.286</b>                                      | <b>-</b>           | <b>914</b>                         | <b>250</b>         | <b>10.450</b>  |
| <b>Αξία κτήσης</b>                         |                                                   |                    |                                    |                    |                |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022                 | 9.532                                             | 9                  | 1.743                              | 448                | 11.732         |
| Προσθήκες                                  | 30                                                | -                  | 45                                 | -                  | 75             |
| <b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022</b>         | <b>9.562</b>                                      | <b>9</b>           | <b>1.788</b>                       | <b>448</b>         | <b>11.807</b>  |
| <b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>            |                                                   |                    |                                    |                    |                |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022                 | (246)                                             | (9)                | (829)                              | (198)              | (1.282)        |
| Αποσβέσεις περιόδου                        | (138)                                             | -                  | (290)                              | (78)               | (506)          |
| <b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022</b>         | <b>(384)</b>                                      | <b>(9)</b>         | <b>(1.119)</b>                     | <b>(276)</b>       | <b>(1.788)</b> |
| <b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022</b> | <b>9.178</b>                                      | <b>-</b>           | <b>669</b>                         | <b>172</b>         | <b>10.019</b>  |

Η κατηγορία «Οικόπεδα και Κτήρια – Διοικητικές Υπηρεσίες» του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνει το ιδιοχρησιμοποιούμενο για διοικητικές υπηρεσίες ακίνητο της Εταιρείας που βρίσκεται στην οδό Χρυσοσπηλιωτίσης 9, Αθήνα.

## ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Απόκτηση θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις και απόκτηση περιουσιακών στοιχείων)

### (α) Επιχειρηματικές συνενώσεις

Την 26 Μαρτίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 80% των μετοχών της εταιρείας CI Global S.a.r.l. SICAF-RAIF (εφεξής «CI Global») με έδρα το Λουξεμβούργο (που οποίο αντιστοιχεί στο 46,2% των οικονομικών δικαιωμάτων της εταιρείας). Η απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της εξαγοράς. Από την απόκτηση της εταιρείας CI Global προέκυψε αρνητική υπεραξία ποσού €8.846 καθώς το τίμημα ήταν χαμηλότερο από την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν, η οποία αναγνωρίστηκε στο κονδύλι «Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

### (β) Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων

- Την 18 Απριλίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 80% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών ανήλθε σε €528 εκ των οποίων ποσό €388 έχει καταβληθεί έως την 31 Δεκεμβρίου 2022, ενώ ποσό €140 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022. Η ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. την 31 Μαΐου 2022 προέβη στην απόκτηση 17 αγροτεμαχίων στον Ασπρόπυργο Αττικής συνολικής επιφάνειας 111 χιλ. τ.μ. επί των οποίων σχεδιάζει την ανέγερση σύγχρονου Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής συνολικής επιφάνειας 39,8 χιλ. τ.μ. Επιπλέον, η Εταιρεία την 23 Μαΐου 2022 υπέγραψε σύμβαση πώλησης και μεταβίβασης για την απόκτηση του υπολειπόμενου μετοχικού κεφαλαίου της ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. υπό την αναβλητική αίρεση της επιτυχούς ανάπτυξης του Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής. Το τίμημα για την αγορά των μετοχών θα προσδιοριστεί σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της ως άνω σύμβασης με βάση την καθαρή θέση (NAV) της εταιρείας κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής. Με την από 23 Ιουνίου 2022 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά ποσό €6.240 το ποσοστό της Εταιρείας στην ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε 97,57% (Σημείωση 9).

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

Τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων τα οποία αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά την ημερομηνία της απόκτησης ήταν:

**18.04.2022**

**ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ**

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 1          |
| Λοιπά στοιχεία ενεργητικού       | 700        |
| <b>Σύνολο ενεργητικού</b>        | <b>701</b> |

**ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Δανεισμός                 | (40)        |
| Λοιπές υποχρεώσεις        | (1)         |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b> | <b>(41)</b> |

|                                                                    |            |
|--------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων</b> | <b>660</b> |
|--------------------------------------------------------------------|------------|

|                                                                                                           |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Δικαιώματα μη ελεγχουσών συμμετοχών επί της εύλογης αξίας των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων | (132) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| <b>Συνολικό τίμημα απόκτησης</b> | <b>528</b> |
|----------------------------------|------------|

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

- Την 22 Ιουνίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου και των εταιρικών μεριδίων πέντε εταιρειών στην Ελλάδα, οι οποίες είναι ιδιοκτήτριες εννέα οικιστικών οικοπέδων και ενός υφιστάμενου κτηρίου κατοικιών, το οποίο είναι πλήρως μισθωμένο, με σκοπό την ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων προς πώληση και ενοικίαση. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση των εταιρειών ανήλθε σε €16.291 και έχει καταβληθεί ολοσχερώς. Οι εταιρείες WISE LOUISA M.A.E., ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ και WISE ATHANASSIA Μ.Ι.ΚΕ είναι ιδιοκτήτριες 4 οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 7,2 χιλ. τ.μ. στα οποία θα αναπτυχθούν οικιστικά ακίνητα προς πώληση (αποθέματα ακινήτων). Οι εταιρείες BTR HELLAS Μ.Ι.ΚΕ και BTR HELLAS II Μ.Ι.ΚΕ είναι ιδιοκτήτριες 5 οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 1,7 χιλ. τ.μ. στα οποία θα αναπτυχθούν οικιστικά ακίνητα προς ενοικίαση (ακίνητα επένδυσης) και ενός πλήρως μισθωμένου κτηρίου κατοικιών συνολικής επιφάνειας 1,2 χιλ. τ.μ. το οποίο διαθέτει συνολικά 24 διαμερίσματα.

Τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων ανά εταιρεία τα οποία αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά την ημερομηνία της απόκτησης ήταν:

**WISE LOUISA M.A.E** **22.06.2022**

**ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ**

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Αποθέματα Ακινήτων (Σημείωση 13) | 5.048        |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 579          |
| Λοιπά στοιχεία ενεργητικού       | 351          |
| <b>Σύνολο ενεργητικού</b>        | <b>5.978</b> |

**ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Δανεισμός (Σημείωση 19) | (1.000) |
| Λοιπές υποχρεώσεις      | (332)   |

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b> | <b>(1.332)</b> |
|---------------------------|----------------|

|                                                                    |              |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων</b> | <b>4.646</b> |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| <b>Συνολικό τίμημα απόκτησης</b> | <b>4.646</b> |
|----------------------------------|--------------|

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

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

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.ΙΚΕ</b>       | <b>22.06.2022</b> |
| <b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>                |                   |
| Αποθέματα Ακινήτων (Σημείωση 13) | 2.069             |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 177               |
| Λοιπά στοιχεία ενεργητικού       | 70                |
| <b>Σύνολο ενεργητικού</b>        | <b>2.316</b>      |

|                                                                    |              |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>                                                 |              |
| Λοιπές υποχρεώσεις                                                 | (96)         |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                                          | <b>(96)</b>  |
| <b>Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων</b> | <b>2.220</b> |
| <b>Συνολικό τίμημα απόκτησης</b>                                   | <b>2.220</b> |

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>WISE ATHANASIA Μ.ΙΚΕ</b>      | <b>22.06.2022</b> |
| <b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>                |                   |
| Αποθέματα Ακινήτων (Σημείωση 13) | 4.228             |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 16                |
| Λοιπά στοιχεία ενεργητικού       | 204               |
| <b>Σύνολο ενεργητικού</b>        | <b>4.448</b>      |

|                                                                    |              |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>                                                 |              |
| Λοιπές υποχρεώσεις                                                 | (257)        |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                                          | <b>(257)</b> |
| <b>Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων</b> | <b>4.191</b> |
| <b>Συνολικό τίμημα απόκτησης</b>                                   | <b>4.191</b> |

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>BTR HELLAS Μ.ΙΚΕ</b>            | <b>22.06.2022</b> |
| <b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>                  |                   |
| Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6) | 5.534             |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα   | 833               |
| Λοιπά στοιχεία ενεργητικού         | 66                |
| <b>Σύνολο ενεργητικού</b>          | <b>6.433</b>      |

|                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>                                                 |                |
| Δανεισμός (Σημείωση 19)                                            | (2.844)        |
| Λοιπές υποχρεώσεις                                                 | (95)           |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                                          | <b>(2.939)</b> |
| <b>Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων</b> | <b>3.494</b>   |
| <b>Συνολικό τίμημα απόκτησης</b>                                   | <b>3.494</b>   |

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>BTR HELLAS II Μ.ΙΚΕ</b>         | <b>22.06.2022</b> |
| <b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>                  |                   |
| Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6) | 1.713             |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα   | 39                |
| <b>Σύνολο ενεργητικού</b>          | <b>1.752</b>      |

|                                                                    |              |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>                                                 |              |
| Λοιπές υποχρεώσεις                                                 | (12)         |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                                          | <b>(12)</b>  |
| <b>Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων</b> | <b>1.740</b> |
| <b>Συνολικό τίμημα απόκτησης</b>                                   | <b>1.740</b> |

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

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

- Την 30 Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία απέκτησε το υπολειπόμενο 65% των μετοχών της εταιρείας IQ HUB Μ.Α.Ε. η οποία είναι ιδιοκτήτρια ενός πλήρως μισθωμένου ακινήτου γραφείων στο Μαρούσι Αττικής. Με την ολοκλήρωση της απόκτησης, η Εταιρεία κατέχει το 100% των μετοχών της IQ HUB. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της IQ HUB ανήλθε σε €9.989 (λαμβάνομένων υπόψη των υποχρεώσεων και απαιτήσεων της IQ HUB) και καταβλήθηκε μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2022, ενώ την 31 Δεκεμβρίου 2022 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας.

Τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων ανά εταιρεία τα οποία αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά την ημερομηνία της απόκτησης ήταν:

| <b>IQ HUB</b>                                               | <b>30.12.2022</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>                                           |                   |
| Ακίνητα Επένδυσης (Σημείωση 6)                              | 42.719            |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα                            | 2.526             |
| Λοιπά στοιχεία ενεργητικού                                  | 4.120             |
| <b>Σύνολο ενεργητικού</b>                                   | <b>49.365</b>     |
| <b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>                                          |                   |
| Δανεισμός (Σημείωση 19)                                     | (23.429)          |
| Λοιπές υποχρεώσεις                                          | (10.568)          |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                                   | <b>(33.997)</b>   |
| <b>Εύλογη αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων</b>       | <b>15.368</b>     |
| Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων | 9.989             |
| <b>Συνολικό τίμημα απόκτησης για το 65% των μετοχών</b>     | <b>9.989</b>      |

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχές σε θυγατρικές

|                                                                 |           | Ανέλεγκτες<br>φορολογικά<br>χρήσεις | Όμιλος     |            | Εταιρεία   |            |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Θυγατρικές                                                      | Έδρα      |                                     | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Καρόλου Τουριστική Α.Ε.                                         | Ελλάδα    | 2016 – 2022                         | 100,00%    | 100,00%    | 100,00%    | 100,00%    |
| Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε. <sup>(1)</sup> | Ελλάδα    | -                                   | -          | 100,00%    | -          | 100,00%    |
| Ήρινα Κτηματική Α.Ε. <sup>(1)</sup>                             | Ελλάδα    | -                                   | -          | 100,00%    | -          | 100,00%    |
| ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε. <sup>(1)</sup>                                     | Ελλάδα    | -                                   | -          | 100,00%    | -          | 100,00%    |
| ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε.                                                   | Ελλάδα    | 2019 – 2022                         | 100,00%    | 100,00%    | 100,00%    | 100,00%    |
| New Metal Expert Μ.Α.Ε. <sup>(1)</sup>                          | Ελλάδα    | -                                   | -          | 100,00%    | -          | 100,00%    |
| Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων                | Ελλάδα    | 2019 – 2022                         | 100,00%    | 100,00%    | 100,00%    | 100,00%    |
| ILIDA OFFICE S.A. <sup>(1)</sup>                                | Ελλάδα    | -                                   | -          | 100,00%    | -          | 100,00%    |
| ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε.                                                   | Ελλάδα    | 2021 – 2022                         | 97,57%     | -          | 97,57%     | -          |
| BTR HELLAS Μ.Ι.ΚΕ                                               | Ελλάδα    | 2018 – 2022                         | 100,00%    | -          | 100,00%    | -          |
| BTR HELLAS II Μ.Ι.ΚΕ                                            | Ελλάδα    | 2019 – 2022                         | 100,00%    | -          | 100,00%    | -          |
| WISE ATHANASSIA Μ.Ι.ΚΕ                                          | Ελλάδα    | 2020 – 2022                         | 100,00%    | -          | 100,00%    | -          |
| WISE LOUISA Μ.Α.Ε.                                              | Ελλάδα    | 2019 – 2022                         | 100,00%    | -          | 100,00%    | -          |
| ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ                                            | Ελλάδα    | 2018 – 2022                         | 100,00%    | -          | 100,00%    | -          |
| ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΑΤΟΙΚΕΙΝ Μ.Α.Ε.                                       | Ελλάδα    | 2022                                | 100,00%    | -          | 100,00%    | -          |
| IQ HUB Μ.Α.Ε.                                                   | Ελλάδα    | 2019 - 2022                         | 100,00%    | -          | 100,00%    | -          |
| Egnatia Properties S.A.                                         | Ρουμανία  | 2016 – 2022                         | 99,96%     | 99,96%     | 99,96%     | 99,96%     |
| PNG Properties EAD                                              | Βουλγαρία | 2017 – 2022                         | 100,00%    | 100,00%    | 100,00%    | 100,00%    |
| I & B Real Estate EAD                                           | Βουλγαρία | 2016 – 2022                         | 100,00%    | 100,00%    | 100,00%    | 100,00%    |
| Quadratix Ltd.                                                  | Κύπρος    | 2016 – 2022                         | 100,00%    | 100,00%    | 100,00%    | 100,00%    |
| Lasmane Properties Ltd.                                         | Κύπρος    | 2016 – 2022                         | 100,00%    | 100,00%    | 100,00%    | 100,00%    |
| Aphrodite Springs Public Limited                                | Κύπρος    | 2015 – 2022                         | 96,23%     | 96,23%     | 96,23%     | 96,23%     |
| CYREIT AIF Variable Investment Company Plc                      | Κύπρος    | 2018 – 2022                         | 88,23%     | 88,23%     | 88,23%     | 88,23%     |
| Letimo Properties Ltd. <sup>(3)</sup>                           | Κύπρος    | 2017 – 2022                         | 88,23%     | 88,23%     | -          | -          |
| Elizano Properties Ltd. <sup>(3)</sup>                          | Κύπρος    | 2017 – 2022                         | 88,23%     | 88,23%     | -          | -          |
| Artozaco Properties Ltd. <sup>(3)</sup>                         | Κύπρος    | 2017 – 2022                         | 88,23%     | 88,23%     | -          | -          |

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

|                                                 |              |             |         |         |         |         |
|-------------------------------------------------|--------------|-------------|---------|---------|---------|---------|
| Consoly Properties Ltd. <sup>(3)</sup>          | Κύπρος       | 2017 – 2022 | 88,23%  | 88,23%  | -       | -       |
| Smooland Properties Ltd. <sup>(3)</sup>         | Κύπρος       | 2017 – 2022 | 88,23%  | 88,23%  | -       | -       |
| Threefield Properties Ltd. <sup>(3)</sup>       | Κύπρος       | 2017 – 2022 | 88,23%  | 88,23%  | -       | -       |
| Bascot Properties Ltd. <sup>(3)</sup>           | Κύπρος       | 2016 – 2022 | 88,23%  | 88,23%  | -       | -       |
| Nuca Properties Ltd. <sup>(3)</sup>             | Κύπρος       | 2017 – 2022 | 88,23%  | 88,23%  | -       | -       |
| Vanemar Properties Ltd. <sup>(3)</sup>          | Κύπρος       | 2016 – 2022 | 88,23%  | 88,23%  | -       | -       |
| Alomna Properties Ltd. <sup>(3)</sup>           | Κύπρος       | 2016 – 2022 | 88,23%  | 88,23%  | -       | -       |
| Kuvena Properties Ltd. <sup>(3)</sup>           | Κύπρος       | 2017 – 2022 | 88,23%  | 88,23%  | -       | -       |
| Azemo Properties Ltd. <sup>(3)</sup>            | Κύπρος       | 2017 – 2022 | 88,23%  | 88,23%  | -       | -       |
| Ravenica Properties Ltd. <sup>(3)</sup>         | Κύπρος       | 2017 – 2022 | 88,23%  | 88,23%  | -       | -       |
| Wiceco Properties Ltd. <sup>(3)</sup>           | Κύπρος       | 2017 – 2022 | 88,23%  | 88,23%  | -       | -       |
| Lancast Properties Ltd. <sup>(3)</sup>          | Κύπρος       | 2017 – 2022 | 88,23%  | 88,23%  | -       | -       |
| Rouena Properties Ltd. <sup>(3)</sup>           | Κύπρος       | 2017 – 2022 | 88,23%  | 88,23%  | -       | -       |
| Allodica Properties Ltd. <sup>(3)</sup>         | Κύπρος       | 2017 – 2022 | 88,23%  | 88,23%  | -       | -       |
| Vameron Properties Ltd. <sup>(3)</sup>          | Κύπρος       | 2017 – 2022 | 88,23%  | 88,23%  | -       | -       |
| Orleania Properties Ltd. <sup>(3)</sup>         | Κύπρος       | 2017 – 2022 | 88,23%  | 88,23%  | -       | -       |
| Primaco Properties Ltd. <sup>(3)</sup>          | Κύπρος       | 2017 – 2022 | 88,23%  | 88,23%  | -       | -       |
| Arleta Properties Ltd. <sup>(3)</sup>           | Κύπρος       | 2017 – 2022 | 88,23%  | 88,23%  | -       | -       |
| Panphila Investments Limited                    | Κύπρος       | 2021 – 2022 | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Nash S.r.L.                                     | Ιταλία       | 2016 – 2022 | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Prodea Immobiliare Srl.                         | Ιταλία       | 2020 – 2022 | 92,70%  | 97,56%  | 92,70%  | 97,56%  |
| CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF <sup>(2)</sup> | Λουξεμβούργο | -           | 80,00%  | 80,00%  | 80,00%  | 80,00%  |
| Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF <sup>(5)</sup>  | Λουξεμβούργο | -           | -       | 80,00%  | -       | 80,00%  |
| Picasso Fund <sup>(4)</sup>                     | Ιταλία       | 2016 – 2022 | 80,00%  | 80,00%  | -       | -       |
| Euclide S.r.l. <sup>(4)</sup>                   | Ιταλία       | 2016 – 2022 | 80,00%  | 80,00%  | -       | -       |
| Tarvos Fund <sup>(6)</sup>                      | Ιταλία       | 2016 – 2022 | -       | 80,00%  | -       | -       |

<sup>(1)</sup> Η εταιρεία συγχωνεύθηκε μέσω απορρόφησης από την Εταιρεία.

<sup>(2)</sup> Η Εταιρεία κατέχει το 80% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF που αντιστοιχεί στο 46,2% των οικονομικών δικαιωμάτων της εν λόγω εταιρείας.

<sup>(3)</sup> Οι εν λόγω εταιρείες είναι 100% θυγατρικές της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company Plc.

<sup>(4)</sup> Η εταιρεία Picasso Fund και Euclide S.r.l. είναι κατά 100% θυγατρική της εταιρείας CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF.

<sup>(5)</sup> Η εταιρεία Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF συγχωνεύθηκε με την εταιρεία CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF.

<sup>(6)</sup> Η εταιρεία Tarvos Fund συγχωνεύθηκε με την εταιρεία Picasso Fund.

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι χρήσεις 2016 έως 2021 της εταιρείας Καρόλου έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Οι χρήσεις 2019 έως 2021 της εταιρείας Panterra A.E. έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχε επιφυλάξεις. Οι χρήσεις 2019 έως 2021 της εταιρείας IQ HUB M.A.E. έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχε επιφυλάξεις. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας για τη χρήση 2022 δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με τη ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση των εταιρειών ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική τους θέση.

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

Παρατίθεται ανάλυση του κόστους των συμμετοχών της Εταιρείας σε θυγατρικές όπως αυτό παρουσιάζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2022 και την 31 Δεκεμβρίου 2021:

| <b>Κόστος Συμμετοχών</b>                         | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nash S.r.L.                                      | 48.013            | 52.870            |
| Egnatia Properties S.A.                          | 20                | 20                |
| Quadratix Ltd.                                   | 10.802            | 10.802            |
| Καρόλου Τουριστική Α.Ε.                          | 7.947             | 4.147             |
| PNG Properties EAD                               | -                 | 441               |
| Lasmane Properties Ltd.                          | 16.010            | 13.710            |
| Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε. | -                 | 22.200            |
| Ήρινα Κτηματική Α.Ε.                             | -                 | 11.174            |
| I & B Real Estate EAD                            | 40.142            | 40.142            |
| Aphrodite Springs Public Limited                 | 12.258            | 7.109             |
| CYREIT AIF Variable Investment Company Plc       | 140.437           | 140.437           |
| ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε.                                     | -                 | 3.012             |
| Prodea Immobiliaire Srl.                         | 10.581            | 10.093            |
| ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε.                                    | -                 | 1.558             |
| New Metal Expert Μ.Α.Ε.                          | -                 | 15.183            |
| Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων | 22.091            | 51.938            |
| ILIDA OFFICE S.A.                                | -                 | 10.886            |
| Panphila Investments Limited                     | 100               | 100               |
| Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF                  | -                 | 41.512            |
| CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF                 | 65.927            | 25.225            |
| ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε.                                    | 6.732             | -                 |
| IQ HUB Μ.Α.Ε.                                    | 15.368            | -                 |
| ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΑΤΟΙΚΕΙΝ Μ.Α.Ε.                        | 500               | -                 |
| BTR HELLAS Μ.ΙΚΕ                                 | 2.040             | -                 |
| BTR HELLAS II Μ.ΙΚΕ                              | 6.663             | -                 |
| WISE ATHANASSIA Μ.ΙΚΕ                            | 5.091             | -                 |
| WISE LOUISA Μ.Α.Ε.                               | 6.646             | -                 |
| ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.ΙΚΕ                              | 3.020             | -                 |
| <b>Σύνολο</b>                                    | <b>420.388</b>    | <b>462.559</b>    |

Την 28 Δεκεμβρίου 2022 καταχωρίσθηκε στο ΓΕΜΗ η υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 2863115/28.12.2022 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων με την οποία εγκρίθηκε η συγχώνευση με απορρόφηση («Συγχώνευση»), από τη μητρική εταιρεία «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» («Απορροφώσα»), των 100% θυγατρικών της εταιρειών «ΗΛΔΗΜ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία», «NEW METAL EXPERT Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία», «ΗΡΙΝΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και «ILIDA OFFICE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Υπηρεσιών και Αξιοποίησης Ακινήτων» (από κοινού οι «Απορροφώμενες»). Η Συγχώνευση πραγματοποιήθηκε με συνδυαστική εφαρμογή των άρθρων 6-21 και 30-38 του Ν. 4601/2019, και των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/1993, έκαστος όπως ισχύει και σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην υπ' αριθμόν 7.175/21.12.2022 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Σπηλιοπούλου Πουλαντζά. Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 18 παρ. 2 του Ν. 4601/2019, από τη συντέλεση της ως άνω Συγχώνευσης, η Απορροφώσα υποκαταστάθηκε αυτοδικαίως, ως καθολική διάδοχος των Απορροφώμενων εταιρειών, στο σύνολο των εννόμων σχέσεων τους και σε όλα τα δικαιώματα και υποχρεώσεις τους, συμπεριλαμβανομένων και αυτών επί όλων των ακινήτων των τελευταίων. Η Εταιρεία έχει προβεί στις απαιτούμενες ενέργειες για την καταχώρηση του ως άνω συμβολαίου συγχώνευσης στα αρμόδια κτηματολογικά γραφεία. Το ακίνητο της εταιρείας «NEW METAL EXPERT Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» θα αποτελέσει αντικείμενο πρόσθετης συμβολαιογραφικής πράξης (εμπράγματος μεταβίβασης), μόλις ολοκληρωθούν οι απαιτούμενες νομικές και τεχνικές διατυπώσεις.

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

Εντός του 2022 η Εταιρεία εισέφερε κεφάλαιο συνολικού ποσού €470 στην εταιρεία Nash S.r.L. Εντός της χρήσης 2022 αναγνωρίστηκε απομείωση του κόστους της συμμετοχής στην εταιρεία Nash S.r.L. ποσού €5.328 καθώς η λογιστική της αξία υπερέβαινε την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία της.

Εντός της χρήσης 2022 αναγνωρίστηκε απομείωση του κόστους της συμμετοχής στην εταιρεία PNG Properties EAD ποσού €441 καθώς η λογιστική της αξία υπερέβαινε την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία της.

Την 17 Μαρτίου 2022 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας Lasmane Properties Ltd. αποφάσισε την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €2.300 με την έκδοση 2.300.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €).

Την 23 Μαρτίου 2022 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας Ήρινα Κτηματική Α.Ε. αποφάσισε τη μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €6.000 με την ακύρωση 600.000 κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 εκάστης (ποσό σε €).

Την 18 Απριλίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 80% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών ανήλθε σε €528 εκ των οποίων ποσό €388 έχει καταβληθεί έως την 31 Δεκεμβρίου 2022, ενώ ποσό €140 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022. Η ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. την 31 Μαΐου 2022 προέβη στην απόκτηση 17 αγροτεμαχίων στον Ασπρόπυργο Αττικής συνολικής επιφάνειας 111 χιλ. τ.μ. επί των οποίων σχεδιάζει την ανέγερση σύγχρονου Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής συνολικής επιφάνειας 39,8 χιλ. τ.μ. Επιπλέον, η Εταιρεία την 23 Μαΐου 2022 υπέγραψε σύμβαση πώλησης και μεταβίβασης για την απόκτηση του υπολειπόμενου μετοχικού κεφαλαίου της ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. υπό την αναβλητική αίρεση της επιτυχούς ανάπτυξης του Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής. Το τίμημα για την αγορά των μετοχών θα προσδιοριστεί σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της ως άνω σύμβασης με βάση την καθαρή θέση (NAV) της εταιρείας κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής. Τέλος, την 23 Ιουνίου 2022 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά ποσό €6.240 με την έκδοση 1.040.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 (ποσό σε ευρώ) και τιμή διάθεσης €6 (ποσό σε ευρώ) εκάστη. Στην παραπάνω αύξηση η Εταιρεία συνεισέφερε ποσό €6.204 καθώς ο μέτοχος μειοψηφίας της εταιρείας άσκησε μερικώς το δικαίωμα προτίμησης του με αποτέλεσμα την 31 Δεκεμβρίου 2022 το ποσοστό της Εταιρείας στην ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. να ανέρχεται σε 97,57%.

Την 28 Απριλίου 2022 η Εταιρεία εισέφερε κεφάλαιο συνολικού ποσού €488 στην εταιρεία Prodea Immobiliare S.r.L. Την 12 Μαΐου 2022 η Prodea Immobiliare S.r.L. προέβη σε αύξηση των εταιρικών της μεριδίων κατά €500, στην οποία η Εταιρεία δεν συμμετείχε και καλύφθηκε εξ' ολοκλήρου από τον άλλο μέτοχο, με αποτέλεσμα το ποσοστό της συμμετοχής της Εταιρείας στην Prodea Immobiliare S.r.L να ανέλθει σε 92,7%.

Την 22 Ιουνίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου και των εταιρικών μεριδίων πέντε εταιρειών στην Ελλάδα, οι οποίες είναι ιδιοκτήτριες εννέα οικιστικών οικοπέδων και ενός υφιστάμενου κτηρίου κατοικιών, το οποίο είναι πλήρως μισθωμένο, με σκοπό την ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων προς πώληση και ενοικίαση. Το τίμημα για την απόκτηση των εταιρειών ανήλθε σε €16.291 λαμβάνοντας υπ' όψιν το τίμημα για τα ακίνητα (ακίνητα επένδυσης και αποθέματα ακινήτων) τα οποία ανήλθε σε €17.250 ενώ η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανέρχεται σε €18.177. Οι εταιρείες WISE LOUISA M.A.E., ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 M.IKE και WISE ATHANASSIA M.IKE είναι ιδιοκτήτριες 4 οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 7,2 χιλ. τ.μ. στα οποία θα αναπτυχθούν οικιστικά ακίνητα προς πώληση (αποθέματα ακινήτων). Οι εταιρείες BTR HELLAS M.IKE και BTR HELLAS II M.IKE είναι ιδιοκτήτριες 5 οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 1,7 χιλ. τ.μ. στα οποία θα αναπτυχθούν οικιστικά ακίνητα προς ενοικίαση (ακίνητα επένδυσης) και ενός πλήρως μισθωμένου κτηρίου κατοικιών συνολικής επιφάνειας 1,2 χιλ. τ.μ. το οποίο διαθέτει συνολικά 24 διαμερίσματα (Σημείωση 8).

Την 22 Ιουνίου 2022 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Εταίρων της εταιρείας BTR HELLAS II M.IKE αποφάσισε την αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου κατά €300 με την έκδοση 30.000 νέων εταιρικών μεριδίων ονομαστικής αξίας €10 έκαστο (ποσό σε €).

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

Την 22 Ιουνίου 2022 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Εταίρων της εταιρείας BTR HELLAS M.IKE αποφάσισε την αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου κατά €3.169 με την έκδοση 316.910 νέων εταιρικών μεριδίων ονομαστικής αξίας €10 έκαστο (ποσό σε €).

Την 22 Ιουνίου 2022 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Εταίρων της εταιρείας ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 M.IKE αποφάσισε την αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου κατά €800 με την έκδοση 80.000 νέων εταιρικών μεριδίων ονομαστικής αξίας €10 έκαστο (ποσό σε €).

Την 22 Ιουνίου 2022 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Εταίρων της εταιρείας WISE ATHANASIA M.IKE αποφάσισε την αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου κατά €900 με την έκδοση 90.000 νέων εταιρικών μεριδίων ονομαστικής αξίας €10 έκαστο (ποσό σε €).

Την 29 Ιουλίου 2022 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας WISE LOUISA M.A.E. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά €2.000 με την έκδοση 200.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 εκάστη (ποσό σε €).

Την 22 Σεπτεμβρίου 2022, ολοκληρώθηκε η συγχώνευση του Picasso Fund και του Tarvos Fund στην Ιταλία, ενώ την 13 Δεκεμβρίου 2022 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση των εταιρειών Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF και CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF στο Λουξεμβούργο. Οι εταιρείες που επιβίωσαν είναι το Picasso Fund και η CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF, αντίστοιχα. Η CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF κατέχει το 100% των εταιρικών μεριδίων της Picasso Fund.

Την 24 Οκτωβρίου 2022 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την πώληση της εταιρείας Μιλόρα Α.Ε., επομένως η εταιρεία Μιλόρα ταξινομήθηκε ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022. Το κόστος της συμμετοχής της Εταιρείας στη Μιλόρα την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε €1.558. Τα στοιχεία ενεργητικού της Μιλόρα Α.Ε. την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανέρχονταν σε €2.013 και οι υποχρεώσεις της σε €24 και περιλαμβάνονται στα κονδύλια «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού» και «Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού», αντίστοιχα, στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Την 14 Νοεμβρίου 2022 συστάθηκε η εταιρεία Σύγχρονο Κατοικείν Μονοπρόσωπη Α.Ε. στην Ελλάδα. Η Εταιρεία κατέχει το 100% των μετοχών της ποσού €500. Σκοπός της εταιρείας είναι η απόκτηση οικοπέδων για ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων προς πώληση.

Την 7 Δεκεμβρίου 2022 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας CI Global αποφάσισε τη μείωση του κεφαλαίου της μέσω μείωσης λογαριασμού αποθεματικών κατά €1.000, επομένως το κόστος της συμμετοχής της Εταιρείας στην CI Global μειώθηκε κατά €810, κατ' αναλογία της συμμετοχής της. Το ποσό των €810 δεν έχει εισπραχθεί από την Εταιρεία και είναι καταχωρημένο στο κονδύλι «Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022.

Την 2 Δεκεμβρίου 2022 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας Panterra Α.Ε. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €10.152 με την αύξηση της ονομαστικής αξίας της εκάστοτε μετοχής κατά €3 (ποσό σε €) και ταυτόχρονα τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €39.999 με μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστοτε μετοχής κατά €11,82 (ποσό σε €) και επιστροφή κεφαλαίου σε μετρητά στους μετόχους. Έως την 31 Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία εισέπραξε ποσό €29.999 ενώ ποσό €10.000 είναι καταχωρημένο στο κονδύλι «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Την 21 Δεκεμβρίου 2022 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Εταίρων της εταιρείας Καρόλου Τουριστική Α.Ε. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά €3.800 με την έκδοση 380.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 εκάστη (ποσό σε €).

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

Την 30 Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία απέκτησε το υπολειπόμενο 65% των μετοχών της εταιρείας IQ HUB Μ.Α.Ε. η οποία είναι ιδιοκτήτρια ενός πλήρως μισθωμένου ακινήτου γραφείων στο Μαρούσι Αττικής. Η Εταιρεία ήδη κατείχε το 35% των μετοχών της IQ HUB, η οποία αποτελούσε συμμετοχή σε κοινοπραξία (Σημείωση 10), και το κόστος της συμμετοχής της στα βιβλία της Εταιρείας ανερχόταν σε €4.086, λαμβανομένης υπόψη και της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας η οποία αποφασίστηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της IQ HUB την 16 Δεκεμβρίου 2022 κατά την οποία η Εταιρεία είχε καταβάλει ποσό €1.480 κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της IQ HUB. Κατά την ημερομηνία της συναλλαγής το 35% των μετοχών που κατείχε η Εταιρεία επιμετρήθηκε σε εύλογη αξία, βάσει της πολιτικής της Εταιρείας, και προσδιορίστηκε σε €5.379. Το κέρδος λόγω της επιμέτρησης σε εύλογη αξία ποσού €1.293 καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022. Το τίμημα για την απόκτηση του 65% των μετοχών ανήλθε σε €9.989 (Σημείωση 8).

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες

| Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες                    | Έδρα   | Ανέλεγκτες<br>φορολογικά<br>χρήσεις | Όμιλος     |            | Εταιρεία   |            |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                               |        |                                     | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| ΕΠ Χανίων Α.Ε.                                | Ελλάδα | 2016 – 2022                         | 40%        | 40%        | 40%        | 40%        |
| RINASCITA Α.Ε.                                | Ελλάδα | 2018 – 2022                         | 90%        | 35%        | 90%        | 35%        |
| PIRAEUS TOWER Α.Ε.                            | Ελλάδα | 2020 – 2022                         | 30%        | 30%        | 30%        | 30%        |
| MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited | Κύπρος | 2018 – 2022                         | 25%        | 25%        | 25%        | 25%        |
| ΟΥΡΑΝΙΑ Επενδυτική Μ.Α.Ε.                     | Ελλάδα | 2020 – 2022                         | 35%        | 35%        | 35%        | 35%        |
| IQ HUB Μ.Α.Ε.                                 | Ελλάδα | -                                   | -          | 35%        | -          | 35%        |
| V TOURISM Α.Ε.                                | Ελλάδα | -                                   | 49%        | -          | 49%        | -          |
| Five Lakes Fund                               | Ιταλία | -                                   | 75%        | -          | 75%        | -          |

#### Αξία Συμμετοχών

| Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες                    | Όμιλος         |                | Εταιρεία       |               |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
|                                               | 31.12.2022     | 31.12.2021     | 31.12.2022     | 31.12.2021    |
| ΕΠ Χανίων Α.Ε.                                | 1.694          | 4.869          | 1.262          | 4.180         |
| RINASCITA Α.Ε.                                | 9.433          | 2.947          | 10.253         | 2.143         |
| PIRAEUS TOWER Α.Ε.                            | 4.933          | 2.483          | 3.335          | 2.280         |
| MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited | 105.259        | 86.208         | 64.153         | 74.153        |
| ΟΥΡΑΝΙΑ Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε.              | 3.335          | 2.644          | 2.648          | 1.934         |
| IQ HUB Μ.Α.Ε.                                 | -              | 5.821          | -              | 2.606         |
| V TOURISM Α.Ε.                                | 6.061          | -              | 5.243          | -             |
| Five Lakes Fund                               | 26.621         | -              | 27.487         | -             |
| <b>Σύνολο</b>                                 | <b>157.336</b> | <b>104.972</b> | <b>114.381</b> | <b>87.296</b> |

Την 18 Φεβρουαρίου 2022 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας ΕΠ Χανίων Α.Ε. αποφάσισε τη μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €6.595 με μείωση της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής κατά €53 (ποσό σε €), ήτοι από €63 (ποσό σε €) σε €10 (ποσό σε €). Η Εταιρεία εισέπραξε ποσό €2.638, κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της ΕΠ Χανίων Α.Ε. Επιπλέον, την 5 Οκτωβρίου 2022 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας ΕΠ Χανίων Α.Ε. αποφάσισε τη μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €700 με ακύρωση 70.0001 κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 εκάστης (ποσό σε €) και την επιστροφή στους Μετόχους του αναλογούντος σε αυτούς κεφαλαίου. Η Εταιρεία εισέπραξε ποσό €280 κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της ΕΠ Χανίων Α.Ε.

Την 31 Μαΐου 2022 οι μέτοχοι της MHV ενέκριναν την μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας συνολικού ύψους €40.000, μέσω ρευστοποίησης 40.000 εξαγοράσιμων προνομιούχων μετοχών αξίας €1 εκάστη. Η Εταιρεία, κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της MHV, εισέπραξε ποσό ύψους €10.000.

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

Την 26 Ιουνίου 2022, συστάθηκε στην Ιταλία η εταιρεία Fondo Five Lakes – Real Estate reserved closed-end Fund (Italian Real Estate Reserved AIF) (εφεξής «Five Lakes»). Την 30 Σεπτεμβρίου 2022 το εταιρικό της κεφάλαιο ανέρχεται σε €36.650 και διαιρείται σε 3.665 εταιρικά μερίδια αξίας €10. Η Εταιρεία κατέχει το 75% των εταιρικών της μεριδίων ποσού €27.488 ενώ έχει δεσμευτεί να καταβάλει επιπλέον ποσό €11.513, κατ' αναλογία της συμμετοχής της στην Five Lakes, με την έκδοση νέων εταιρικών μεριδίων (συνολική επένδυση €39.000).

Η επένδυση αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία. Την 28 Ιουλίου 2022, η εταιρεία Five Lakes ολοκλήρωσε την απόκτηση του ξενοδοχείου Bellevue Cortina d'Ampezzo στην Ιταλία έναντι συνολικού τιμήματος περίπου €48.990. Το εξάωρο αυτό κτήριο προς το παρόν λειτουργεί εν μέρει ως ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις και εν μέρει ως ιδιωτικές κατοικίες, και βρίσκεται στο κέντρο του χιονοδρομικού θέρετρου Cortina d'Ampezzo. Το ακίνητο θα ανακαινιστεί ριζικά με σκοπό να δημιουργηθεί ένα πολυτελές ξενοδοχείο πέντε αστέρων, χωρητικότητας έως και 100 δωμάτια.

Την 10 Αυγούστου 2022 η Εταιρεία προέβη σε απόκτηση επιπλέον ποσοστού 55% στην εταιρεία RINASCITA A.E., με αποτέλεσμα το ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας να ανέλθει σε 90%. Το τίμημα για την απόκτηση του επιπλέον 55% ανήλθε σε €7.570. Η εταιρεία συνεχίζει να αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία βάσει συμφωνίας μετόχων.

Την 8 Σεπτεμβρίου 2022 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας PIRAEUS TOWER A.E. αποφάσισε την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €3.515 με την έκδοση 35.150 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 εκάστη (ποσό σε €) και σε τιμή διάθεσης €100 εκάστη (ποσό σε €). Η Εταιρεία, κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της PIRAEUS TOWER A.E. κατέβαλε ποσό €1.055.

Την 24 Νοεμβρίου 2022 ολοκληρώθηκε η πώληση του 50% της συμμετοχής της εταιρείας MHV στην Aphrodite Hills Resort Limited. Το συνολικό τίμημα για τη μεταβίβαση του 50% της συμμετοχής και τη μεταβίβαση της αναλογίας του δανείου μετόχου (50%) ανήλθε σε €27.865 εκ των οποίων ποσό €17.365 έχει εισπραχθεί την 31 Δεκεμβρίου 2022 ενώ ποσό €10.500 θα εισπραχθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στην σύμβαση αγοραπωλησίας.

Την 23 Δεκεμβρίου 2022 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας OURANIA Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε. αποφάσισε την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €2.040 με την έκδοση 20.400 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 εκάστη (ποσό σε €) και σε τιμή διάθεσης €100 εκάστη (ποσό σε €). Η Εταιρεία, κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της OURANIA Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε. κατέβαλε ποσό €714.

Την 23 Δεκεμβρίου 2022 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας RINASCITA A.E. αποφάσισε την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €600 με την έκδοση 7.500 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 εκάστη (ποσό σε €) και σε τιμή διάθεσης €80 εκάστη (ποσό σε €). Η Εταιρεία, κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της OURANIA Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε. κατέβαλε ποσό €540.

Την 23 Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία απέκτησε το 49% της εταιρείας V TOURISM A.E. Το τίμημα για την απόκτηση της εταιρείας ανήλθε σε €1.887. Την ίδια ημέρα η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της αποφάσισε την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €6.850 με την έκδοση 10.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €50 εκάστη (ποσό σε €) και σε τιμή διάθεσης €685 εκάστη (ποσό σε €). Η Εταιρεία, κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της V TOURISM κατέβαλε ποσό €3.356. Την 29 Δεκεμβρίου 2022 η V TOURISM ολοκλήρωσε την απόκτηση τριών οικοπέδων συνολικής επιφάνειας περίπου 29,4 χιλ. τ.μ., επί των οποίων έχει κατασκευαστεί το ξενοδοχείο White Coast στη Μήλο. Το τίμημα για την απόκτηση των οικοπέδων ανήλθε σε €14.846 ενώ η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €21.400.

Την 30 Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία απέκτησε το υπολειπόμενο 65% των μετοχών της εταιρείας IQ HUB M.A.E. (Σημείωση 9).

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 σε επίπεδο Ομίλου προέκυψε κέρδος από το αποτέλεσμα των συμμετοχών σε κοινοπραξίες συνολικού ποσού €928 ως ακολούθως:

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

- Κέρδος ποσού €3.162 από την MHV
- Κέρδος ποσού €1.396 από την PIRAEUS TOWER A.E.
- Ζημιά ποσού €1.624 από την RINASCITA A.E.
- Ζημιά ποσού €257 από την ΕΠ Χανίων Α.Ε.
- Ζημιά ποσού €759 από την IQ HUB Μ.Α.Ε. (01.01.2022 – 30.12.2022)
- Ζημιά ποσού €22 από την ΟΥΡΑΝΙΑ Επενδυτική Μ.Α.Ε.
- Ζημιά ποσού €867 από την Five Lakes Fund
- Ζημιά ποσού €101 από την V TOURSIM Α.Ε.

Επιπλέον στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 καταχωρήθηκαν λοιπά εισοδήματα από τη συμμετοχή στις κοινοπραξίες MHV και V Tourism ποσού €26.808. Το ποσό αυτό προέρχεται από την επιμέτρηση των πάγιων περιουσιακών στοιχείων που ανήκουν στις κοινοπραξίες σε εύλογη αξία (Σημείωση 17).

#### **ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις**

Η αύξηση του κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις» της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2022 σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2021 οφείλεται κυρίως στη μεταφορά από το κονδύλι «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» του δανείου που έχει χορηγήσει η Εταιρεία στη θυγατρική PNG Properties. Το δάνειο, ποσού €11.762 την 31 Δεκεμβρίου 2022, ήταν καταχωρημένο στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, καθώς έληγε τον Νοέμβριο 2022 και μεταφέρθηκε στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις καθώς υπεγράφη η παράταση του για επιπλέον πέντε έτη. Εντός της χρήσης 2022, η Εταιρεία σχημάτισε πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς ποσού €2.019 για την εν λόγω απαίτηση.

Επιπλέον, στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2022 περιλαμβάνεται ποσό €2.020 το οποίο αφορά στην εκχώρηση απαίτησης από τη θυγατρική Picasso Fund στο πλαίσιο της δανειακής σύμβασης που σύναψε το Picasso Fund την 5 Αυγούστου 2022 (Σημείωση 19 και 34).

Στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2022 περιλαμβάνονται τα κάτωθι: α) δάνειο και δεδουλευμένοι τόκοι ποσού €5.423 (31 Δεκεμβρίου 2021: €5.186) το οποίο μεταβιβάστηκε κατά την πώληση του 15% της συμμετοχής της Εταιρείας στην Aphrodite Hills Resort Limited την 11 Αυγούστου 2021 β) υπολειπόμενο τίμημα ποσού €1.452 από την πώληση του 15% της συμμετοχής της Εταιρείας στην Aphrodite Hills Resort Limited την 11 Αυγούστου 2021 (31 Δεκεμβρίου 2021: €1.452).

Επιπλέον, την 31 Δεκεμβρίου 2021 στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται καταθέσεις ποσού €6.479 για τον Όμιλο και €100 για την Εταιρεία, οι οποίες είναι δεσμευμένες βάσει δανειακών συμβάσεων μέχρι τη λήξη τους (31 Δεκεμβρίου 2021: €1.394 για τον Όμιλο και €664 για την Εταιρεία αντίστοιχα).

Τέλος, την 31 Δεκεμβρίου 2022 στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις περιλαμβάνονται ποσά €11.454 και €10.818 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2021: €11.267 και €10.157, για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα) που αφορούν σε κίνητρα μισθώσεων βάσει ορισμένων μισθωτικών συμβάσεων. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

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

## ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

|                                                         | Όμιλος        |               | Εταιρεία      |                |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
|                                                         | 31.12.2022    | 31.12.2021    | 31.12.2022    | 31.12.2021     |
| Εμπορικές απαιτήσεις                                    | 32.939        | 58.959        | 22.753        | 51.172         |
| Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 34) | 6             | 17            | 6             | 17             |
| Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο                      | 11.171        | 8.368         | 5.872         | 2.645          |
| Προπληρωθέντα έξοδα                                     | 7.757         | 5.072         | 6.192         | 4.274          |
| Λοιπές απαιτήσεις                                       | 20.470        | 17.756        | 17.147        | 15.936         |
| Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 34)    | 28            | 11.245        | 10.811        | 27.575         |
| Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς        | (3.880)       | (2.722)       | (1.020)       | (880)          |
| <b>Σύνολο</b>                                           | <b>68.491</b> | <b>98.695</b> | <b>61.761</b> | <b>100.739</b> |

Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού ο Όμιλος και η Εταιρεία διενεργούν έλεγχο απομείωσης των απαιτήσεων. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, αποφάσισε το σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς. Από τον σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς προέκυψε συνολική ζημιά €1.158 για τον Όμιλο και €140 για την Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022. Τα εν λόγω ποσά περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Την 31 Δεκεμβρίου 2022 στις εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €16.710 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση των ακινήτων επένδυσης της Εταιρείας που ολοκληρώθηκαν εντός της χρήσης 2022.

Την 31 Δεκεμβρίου 2021 στις εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται τα κάτωθι:

- Ποσό €30.774 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση του 20% της συμμετοχή στην Picasso Lux (Σημείωση 9). Το ποσό εισπράχθηκε την 7 Δεκέμβριο 2022 και
- Ποσό €14.730 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση του 45% της συμμετοχής της Εταιρείας στην MHV (Σημείωση 10) και ποσό €395 το οποίο αφορά σε δεδουλευμένους τόκους βάσει της σύμβασης αγοραπωλησίας. Το συνολικό ποσό εισπράχθηκε την 11 Φεβρουαρίου 2022.

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2022 περιλαμβάνουν ποσό ύψους €879 και €754, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2021: €793 για τον Όμιλο και €647 για την Εταιρεία, αντίστοιχα) αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης βάσει ορισμένων μισθωτικών συμβάσεων. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

Η μείωση των λοιπών απαιτήσεων από συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2022 σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2021 οφείλεται κυρίως στη μεταφορά του δανείου που έχει χορηγήσει η Εταιρεία στη θυγατρική PNG Properties στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις (Σημείωση 11).

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας από το Ελληνικό Δημόσιο αφορούν κυρίως σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου («ΦΣΚ») συνολικού ύψους €1.752 τον οποίο κατέβαλε η Εταιρεία στις 16 Σεπτεμβρίου 2014 και 17 Σεπτεμβρίου 2014. Κατά την καταβολή του εν λόγω φόρου, η Εταιρεία διατύπωσε ρητή επιφύλαξη περί της υποχρεώσεώς της για την καταβολή του φόρου αυτού ζητώντας ταυτόχρονα τη νομιμότοκη επιστροφή του ποσού αυτού ως αχρεωστήτως καταβληθέντος, καθώς λόγω της παρ. 1 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, «οι εκδιδόμενες από εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία μετοχές, καθώς και η μεταβίβαση ακινήτων προς αυτή απαλλάσσονται παντός φόρου, τέλους, τέλους χαρτοσήμου, εισφοράς, δικαιώματος ή οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων». Αναφορικά με την καταβολή του ως άνω φόρου, λόγω της σιωπής της Αρχής επί τρίμηνο, οπότε και απόρριψης σιωπηρώς της αίτησης επιστροφής φόρου, η Εταιρεία προέβη σε προσφυγές. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων και στο γεγονός ότι την 27 Μαΐου 2020 η Εταιρεία εισέπραξε το ποσό των

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

€5.900 που αφορούσε σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου ο οποίος είχε καταβληθεί την 14 Απριλίου 2010, εκτιμά ότι η επιστροφή του υπολοίπου ποσού το οποίο αφορά σε ΦΣΚ είναι κατ' ουσίαν βέβαιη.

Η ανάλυση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

|                                     | Όμιλος        |               | Εταιρεία      |               |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                     | 31.12.2022    | 31.12.2021    | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
| Προκαταβολές για απόκτηση εταιρειών | 16.585        | 14.585        | 16.585        | 14.585        |
| Λοιπά                               | 3.885         | 3.171         | 562           | 1.351         |
| <b>Σύνολο</b>                       | <b>20.470</b> | <b>17.756</b> | <b>17.147</b> | <b>15.936</b> |

Η προκαταβολή ποσού €16.585 αφορά στην απόκτηση της εταιρείας ΘΕΤΙΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ η οποία ολοκληρώθηκε μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2022 (Σημείωση 36).

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Αποθέματα Ακινήτων

|                                                                                                   | Όμιλος        |               | Εταιρεία     |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
|                                                                                                   | 31.12.2022    | 31.12.2021    | 31.12.2022   | 31.12.2021   |
| Οικόπεδο υπό ανάπτυξη (κόστος)                                                                    | 4.517         | 4.517         | 4.517        | 4.517        |
| Κτήριο γραφείων υπό ανέγερση (χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας)   | -             | 30.799        | -            | -            |
| Οικιστικά ακίνητα υπό ανάπτυξη (χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας) | 12.110        | -             | -            | -            |
| <b>Σύνολο</b>                                                                                     | <b>16.627</b> | <b>35.316</b> | <b>4.517</b> | <b>4.517</b> |

Την 22 Ιουνίου 2022 ο Όμιλος απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας WISE LOUISA M.A.E. και το 100% των εταιρικών μεριδίων των εταιρειών ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 M.IKE και WISE ATHANASIA M.IKE, οι οποίες είναι ιδιοκτήτριες τεσσάρων οικοπέδων στα οποία θα αναπτυχθούν οικιστικά ακίνητα προς πώληση (Σημείωση 8). Το τίμημα για την απόκτηση των εταιρειών ανήλθε σε €11.057 λαμβάνοντας υπ' όψιν το τίμημα για τα ακίνητα το οποίο ανήλθε σε €10.100 ενώ η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές ανερχόταν σε €11.011. Μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2022 ολοκληρώθηκε η πώληση 2 υπό ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων το κόστος των οποίων ανερχόταν σε €643 και περιλαμβάνεται στο κονδύλι Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022. Το έσοδο από την πώληση των ακινήτων ανήλθε σε €816 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Κύκλος Εργασιών» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 (Σημείωση 24).

Την 15 Νοεμβρίου 2022 ολοκληρώθηκε η πώληση του κτηρίου γραφείων της Panterra A.E., 100% θυγατρική της Εταιρείας, για την πώληση του οποίου είχε υπογραφεί δεσμευτικό προσύμφωνο. Το έσοδο από την πώληση του ακινήτου ανήλθε σε €36.363 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Κύκλος Εργασιών» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 (Σημείωση 24). Το κόστος του ακινήτου, το οποίο κατά την πώληση ανερχόταν σε €36.363, καθώς είχε αποτιμηθεί στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης πλέον μεταγενέστερων κεφαλαιουχικών δαπανών και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας, έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Παρατίθεται κατωτέρω η κίνηση των αποθεμάτων ακινήτων:

|                                       | Όμιλος        |               | Εταιρεία     |              |
|---------------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
|                                       | 2022          | 2021          | 2022         | 2021         |
| <b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου</b>          | <b>35.316</b> | <b>-</b>      | <b>4.517</b> | <b>-</b>     |
| Αποκτήσεις                            | 11.345        | 27.298        | -            | 4.517        |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες | 11.067        | 10.658        | -            | -            |
| Απομειώσεις                           | (4.095)       | (2.640)       | -            | -            |
| Πωλήσεις                              | (37.006)      | -             | -            | -            |
| <b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου</b>         | <b>16.627</b> | <b>35.316</b> | <b>4.517</b> | <b>4.517</b> |

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

Η απομείωση αποθεμάτων ακινήτων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανήλθε σε €4.095 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με οικιστικά ακίνητα υπό ανάπτυξη αναφέρονται στη Σημείωση 19.

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

|                                 | Όμιλος         |                | Εταιρεία       |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                 | 31.12.2022     | 31.12.2021     | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
| Ταμείο                          | 8              | 4              | 3              | 1              |
| Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας | 183.096        | 304.628        | 150.140        | 256.631        |
| <b>Σύνολο</b>                   | <b>183.104</b> | <b>304.632</b> | <b>150.143</b> | <b>256.632</b> |

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων του Ομίλου θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

Την 31 Δεκεμβρίου 2022 στις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται δεσμευμένα ποσά ύψους € 10.297 και €2.956 αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2021: €7.063 για τον Όμιλο και €2.163 για την Εταιρεία, αντίστοιχα), σύμφωνα με τα οριζόμενα σε δανειακές συμβάσεις.

#### Συμφωνία με κατάσταση ταμειακών ροών

|                                                                                                | Όμιλος         |                | Εταιρεία       |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                                                                | 31.12.2022     | 31.12.2021     | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
| Ταμείο                                                                                         | 8              | 4              | 3              | 1              |
| Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας                                                                | 183.096        | 304.628        | 150.140        | 256.631        |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα σχετιζόμενα με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού | 177            | -              | -              | -              |
| <b>Σύνολο</b>                                                                                  | <b>183.281</b> | <b>304.632</b> | <b>150.143</b> | <b>256.632</b> |

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα

|                                                                      | Όμιλος<br>31.12.2022 |                           |                            |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------------|
|                                                                      | Ονομαστική αξία      | Εύλογη Αξία<br>Απαιτήσεις | Εύλογη Αξία<br>Υποχρεώσεις |
| Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω συνολικών εισοδημάτων | 175.000              | 3.762                     | -                          |
| Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω αποτελεσμάτων         | 400.000              | 11.006                    | -                          |
| <b>Σύνολο</b>                                                        | <b>575.000</b>       | <b>14.768</b>             | <b>-</b>                   |

|                                                              | Εταιρεία<br>31.12.2022 |                           |                            |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------|
|                                                              | Ονομαστική αξία        | Εύλογη Αξία<br>Απαιτήσεις | Εύλογη Αξία<br>Υποχρεώσεις |
| Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω αποτελεσμάτων | 400.000                | 11.006                    | -                          |
| <b>Σύνολο</b>                                                | <b>400.000</b>         | <b>11.006</b>             | <b>-</b>                   |

Ο Όμιλος εντός της χρήσης 2022 προχώρησε στη σύναψη συμβάσεων αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate caps) για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσης του Ομίλου στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου. Τα έξοδα για την έκδοση των παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων ανήλθαν σε €1.262 και €768

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

για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα και περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022, ο Όμιλος αναγνώρισε απευθείας στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα κέρδος επί παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων ποσού €677, ενώ η επίπτωση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων από αναποτελεσματικές σχέσεις αντιστάθμισης ανήλθε σε €3.975 για τον Όμιλο και την Εταιρεία και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

#### **ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Μετοχικό Κεφάλαιο και Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο**

|                                                           | Αρ.<br>Μετοχών     | Μετοχικό<br>Κεφάλαιο | Όμιλος        | Εταιρεία      |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|---------------|---------------|
|                                                           |                    |                      | Υπέρ το άρτιο |               |
| <b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021</b> | <b>255.494.534</b> | <b>692.390</b>       | <b>15.890</b> | <b>15.970</b> |

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε €692.390 διαιρούμενο συνολικά σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €2,71 εκάστη.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

#### **ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Αποθεματικά**

|                                          | Όμιλος         |                | Εταιρεία       |                |
|------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                          | 31.12.2022     | 31.12.2021     | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
| Τακτικό αποθεματικό                      | 40.220         | 35.896         | 38.898         | 34.798         |
| Ειδικό αποθεματικό                       | 323.987        | 323.987        | 323.987        | 323.987        |
| Αποθεματικά αναπροσαρμογής (Σημείωση 10) | 26.950         | 142            | 214            | 214            |
| Λοιπά αποθεματικά                        | 745            | 578            | (18)           | (18)           |
| <b>Σύνολο</b>                            | <b>391.902</b> | <b>360.603</b> | <b>363.081</b> | <b>358.981</b> |

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ποσό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό, έως ότου το σύνολο του τακτικού αποθεματικού ανέλθει στο 1/3 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής της Εταιρείας.

Το ειδικό αποθεματικό ύψους €323.987 αφορά στην απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 3 Αυγούστου 2010 να καταχωρηθεί η διαφορά μεταξύ της εύλογης και της φορολογικής αξίας των εισφερθέντων από την ΕΤΕ ακινήτων κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2009, η οποία (διαφορά) γεννήθηκε κατά τη σύστασή της.

#### **ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Μη ελέγχουσες συμμετοχές**

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του Ομίλου ανέρχονται την 31 Δεκεμβρίου 2022 σε €107.611 (31 Δεκεμβρίου 2021: €129.659) και προέρχονται από τις εταιρείες Aphrodite Springs Public Limited (ASPL), CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (CYREIT), Prodea Immobiliare S.r.L., CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF (CI Global) και Θριασεύς Α.Ε.

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές αντιπροσωπεύουν το 3,77% επί των ιδίων κεφαλαίων της ASPL, το 11,77% επί των ιδίων κεφαλαίων της CYREIT, το 7,3% επί των ιδίων κεφαλαίων της Prodea Immobiliare S.r.L., το 53,8% επί των ιδίων κεφαλαίων της CI Global και το 2,43% της Θριασεύς Α.Ε..

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

Την 31 Δεκεμβρίου 2021 στις μη ελέγχουσες συμμετοχές περιλαμβάνονται οι εταιρείες Aphrodite Springs Public Limited (ASPL), CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (CYREIT), Prodea Immobiliare S.r.L., Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF (Picasso Lux) και CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF (CI Global). Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές αντιπροσωπεύουν το 3,77% επί των ιδίων κεφαλαίων της ASPL, το 11,77% επί των ιδίων κεφαλαίων της CYREIT, το 2,44% επί των ιδίων κεφαλαίων της Prodea Immobiliare S.r.L. και το 53,8% επί των ιδίων κεφαλαίων των Picasso Lux και CI Global.

Τα βασικά οικονομικά στοιχεία των εταιρειών αυτών παρουσιάζονται παρακάτω, πριν από την απαλοιφή διεταιρικών υπολοίπων και συναλλαγών:

**Συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης 31 Δεκεμβρίου 2022**

|                                                         | CYREIT         | CI Global      | Λοιπές εταιρείες | Σύνολο         |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό                               | 176.146        | 324.594        | 40.858           |                |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό                                  | 9.854          | 18.600         | 1.963            |                |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις                              | (827)          | (170.490)      | (3.153)          |                |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις                              | (1.661)        | (16.033)       | (155)            |                |
| <b>Ίδια κεφάλαια</b>                                    | <b>183.512</b> | <b>156.671</b> | <b>39.513</b>    |                |
| Ίδια κεφάλαια που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές | 21.599         | 84.289         | 1.723            | <b>107.611</b> |

**Συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης 31 Δεκεμβρίου 2021**

|                                                         | CYREIT         | CI Global και Picasso Lux | Λοιπές εταιρείες | Σύνολο         |
|---------------------------------------------------------|----------------|---------------------------|------------------|----------------|
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό                               | 172.403        | 332.404                   | 34.280           |                |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό                                  | 13.429         | 19.466                    | 467              |                |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις                              | (4.966)        | (1.212)                   | (3.273)          |                |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις                              | (1.125)        | (149.938)                 | (5.206)          |                |
| <b>Ίδια κεφάλαια</b>                                    | <b>179.741</b> | <b>200.720</b>            | <b>26.268</b>    |                |
| Ίδια κεφάλαια που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές | 21.155         | 107.639 <sup>1</sup>      | 865              | <b>129.659</b> |

**Συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022**

|                                                                          | CYREIT        | CI Global       | Λοιπές εταιρείες |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|------------------|
| Κύκλος Εργασιών                                                          | 8.865         | 21.279          | 883              |
| <b>Κέρδη / (Ζημίες) χρήσης</b>                                           | <b>13.440</b> | <b>(11.948)</b> | <b>(8)</b>       |
| <b>Κέρδη / (Ζημίες) χρήσης που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές</b> | <b>1.582</b>  | <b>(6.428)</b>  | <b>(29)</b>      |
| Μερίσματα πληρωθέντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές                         | 1.106         | -               | -                |

**Συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021**

|                                                                          | AHRL <sup>2</sup> | CYREIT       | Picasso Lux  | CI Global    | Λοιπές <sup>3</sup> εταιρείες |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|-------------------------------|
| Κύκλος Εργασιών                                                          | 15.335            | 8.680        | 11.275       | 5.051        | 542                           |
| <b>Κέρδη / (Ζημίες) χρήσης</b>                                           | <b>(875)</b>      | <b>8.239</b> | <b>6.351</b> | <b>(356)</b> | <b>(711)</b>                  |
| <b>Κέρδη / (Ζημίες) χρήσης που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές</b> | <b>(350)</b>      | <b>970</b>   | <b>3.417</b> | <b>(192)</b> | <b>(41)</b>                   |
| Μερίσματα πληρωθέντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές                         | -                 | 471          | -            | -            | -                             |

**Συνοπτική κατάσταση ταμειακών ροών για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022**

|                                                                   | CYREIT         | CI Global      | Λοιπές εταιρείες |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|
| Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) λειτουργικές δραστηριότητες      | 7.131          | 9.155          | (854)            |
| Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες       | (1.432)        | (12.170)       | (5.763)          |
| Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες    | (9.400)        | (1.308)        | 7.393            |
| <b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) διαθεσίμων και ταμειακών ισοδύναμων</b> | <b>(3.701)</b> | <b>(4.323)</b> | <b>776</b>       |

<sup>1</sup> Στα Ίδια Κεφάλαια που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές δεν συμπεριλαμβάνεται ποσό €1.000 που εισφέρθηκε από τους μετόχους σε ειδικό αποθεματικό κατά αναλογία των ονομαστικών ποσοστών συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο της CI Global.

<sup>2</sup> Περιλαμβάνονται τα αποτελέσματα της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited (AHRL) μέχρι την 11 Αυγούστου 2021, ημερομηνία κατά την οποία έπαψε να είναι θυγατρική (Σημείωση 10).

<sup>3</sup> Περιλαμβάνονται τα αποτελέσματα της εταιρείας MHV μέχρι την 31 Μαρτίου 2021 ημερομηνία κατά την οποία έπαψε να είναι θυγατρική (Σημείωση 10).

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

**Συνοπτική κατάσταση ταμειακών ροών για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021**

|                                                                   | CYREIT       | Picasso Lux  | CI Global      | Λοιπές εταιρείες |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|----------------|------------------|
| Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) λειτουργικές δραστηριότητες      | 5.925        | 4.567        | (24)           | (200)            |
| Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες       | -            | (33)         | (3.302)        | (8.889)          |
| Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες    | (3.735)      | (2.625)      | 64             | 9.106            |
| <b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) διαθεσίμων και ταμειακών ισοδύναμων</b> | <b>2.190</b> | <b>1.909</b> | <b>(3.262)</b> | <b>17</b>        |

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Δανειακές Υποχρεώσεις**

Όλα τα δάνεια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με εξαίρεση το «πράσινο» ομολογιακό δάνειο το οποίο έχει σταθερό επιτόκιο. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων.

Σημειώνεται ότι ο Όμιλος έχει συνάψει συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate caps) για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσης του Ομίλου στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου (Σημείωση 15).

Την 11 Φεβρουαρίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε στην ολική αποπληρωμή του από 18.04.2019 ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Κύπρου ποσού €27.600, το οποίο απεικονιζόταν στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Την 24 Μαρτίου 2022 η εταιρεία Ήρινα Κτηματική Α.Ε., η οποία την 28 Δεκεμβρίου 2022 συγχωνεύθηκε με απορρόφηση από την Εταιρεία, προέβη στη σύναψη ομολογιακού δανείου ποσού έως €9.000 με την Άλφα Τράπεζα Α.Ε. Το δάνειο είναι διάρκειας 6 ετών με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,55% ετησίως. Το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή υφιστάμενων λοιπών δανειακών υποχρεώσεων και για την εξυπηρέτηση γενικών επιχειρηματικών αναγκών της εταιρείας. Την 20 Απριλίου 2022 εκταμιεύθηκε ποσό €8.500 εκ των οποίων ποσό €3.295 χρησιμοποιήθηκε την ίδια μέρα για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων.

Την 19 Απριλίου 2022 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη ομολογιακού δανείου ποσού έως €75.000 με την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. Το δάνειο είναι διάρκειας 5 ετών με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,60% ετησίως. Το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή υφιστάμενων λοιπών δανειακών υποχρεώσεων και για την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων. Την 28 Ιουλίου 2022 εκταμιεύθηκε ποσό €25.000, το οποίο χρησιμοποιήθηκε την ίδια ημέρα για την πλήρη αποπληρωμή της σύμβασης πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό που είχε συνάψει η Εταιρεία με την Τράπεζα Eurobank Α.Ε.

Την 5 Αυγούστου 2022 η εταιρεία Picasso Fund, ως δανειολήπτης, προχώρησε σε συμφωνία για τη λήψη δανείου με την Bank of America Europe DAC, υποκατάστημα Μιλάνου, και της Iside SPV S.r.l. (όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα την 20 Σεπτεμβρίου 2022) με σκοπό, μεταξύ άλλων, την αναχρηματοδότηση των υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων των εταιρειών Picasso Fund και Tarnos Fund (οι οποίες συγχωνεύθηκαν μετά την ολοκλήρωση της αναχρηματοδότησης στο Picasso Fund). Η αναχρηματοδότηση ολοκληρώθηκε την 22 Σεπτεμβρίου 2022 από τους δανειστές Bank of America Europe DAC, υποκατάστημα Μιλάνου, (ως άμεσος δανειστής βάσει της δανειακής σύμβασης), την Alpha Bank (Ελλάδα) και την Deutsche Bank (ως ομολογιούχοι της Iside SPV S.r.l. στο πλαίσιο της σχετικής συναλλαγής τιτλοποίησης). Το ποσό του δανείου είναι €175.000 με διάρκεια 2 έτη και δυνατότητα 3 διαδοχικών ετήσιων ανανεώσεων, βάσει, μεταξύ άλλων, του χρηματοοικονομικού δείκτη Λόγος Δανείων προς Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων.

Την 2 Νοεμβρίου 2022 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη ομολογιακού δανείου ποσού έως €25.000 με την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. Το δάνειο είναι διάρκειας 7 ετών με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,15% ετησίως. Έως την 31 Δεκεμβρίου 2022 έχει εκταμιευθεί όλο το ποσό.

Την 25 Νοεμβρίου 2022 η θυγατρική εταιρεία Panterra A.E. προέβη σε σύναψη ομολογιακού δανείου ποσού έως €25.000 με την Άλφα Τράπεζα Α.Ε. Το δάνειο είναι διάρκειας 6 ετών με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,55% ετησίως. Την 30 Νοεμβρίου 2022 εκταμιεύθηκε ποσό €8.000 το οποίο χρησιμοποιήθηκε για την πλήρη αποπληρωμή της σύμβασης πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό που είχε συνάψει η εταιρεία με την Άλφα Τράπεζα Α.Ε.

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

Την 31 Δεκεμβρίου 2022 το υπόλοιπο του «πράσινου ομολογιακού δανείου ανερχόταν σε €300.000 και η εύλογη αξία του σε €257.033.

Στο πλαίσιο μίας πολιτικής συνετούς οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει να διαχειρίζεται το δανεισμό της (βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο) αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με το επιχειρησιακό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς στόχους της. Η Εταιρεία εκτιμάει τις χρηματοδοτικές της ανάγκες και τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης στις διεθνείς και εγχώριες χρηματοοικονομικές αγορές και διερευνά τις όποιες ευκαιρίες άντλησης επιπρόσθετων κεφαλαίων μέσω έκδοσης δανεισμού στις εν λόγω αγορές.

|                                             | <b>Όμιλος</b>     |                   | <b>Εταιρεία</b>   |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                             | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
| <b>Μακροπρόθεσμο</b>                        |                   |                   |                   |                   |
| Ομολογιακά δάνεια                           | 1.008.642         | 1.004.541         | 978.963           | 974.227           |
| Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις                | 212.056           | 45.209            | -                 | -                 |
| <b>Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις</b> | <b>1.220.698</b>  | <b>1.049.750</b>  | <b>978.963</b>    | <b>974.227</b>    |
| <b>Βραχυπρόθεσμο</b>                        |                   |                   |                   |                   |
| Ομολογιακά δάνεια                           | 118.826           | 32.798            | 118.116           | 31.958            |
| Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις                | 10.476            | 170.582           | -                 | 25.020            |
| <b>Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις</b> | <b>129.302</b>    | <b>203.380</b>    | <b>118.116</b>    | <b>56.978</b>     |
| <b>Σύνολο</b>                               | <b>1.350.000</b>  | <b>1.253.130</b>  | <b>1.097.079</b>  | <b>1.031.205</b>  |

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 31 Δεκεμβρίου 2022 ποσό €4.846 και €4.808 αντίστοιχα, το οποίο αφορά σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων (31 Δεκεμβρίου 2021: ποσό €4.099 για τον Όμιλο και την Εταιρεία) και επίσης ποσό €2.651 για τον Όμιλο και Μηδέν για την Εταιρεία, που αφορά σε δεδουλευμένους τόκους λοιπών δανειακών υποχρεώσεων (31 Δεκεμβρίου 2021: ποσό €688 για τον Όμιλο και €20 για την Εταιρεία, αντίστοιχα).

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου έχει ως εξής:

|                 | <b>Όμιλος</b>     |                   | <b>Εταιρεία</b>   |                   |
|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                 | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
| Έως 1 έτος      | 129.302           | 203.380           | 118.116           | 56.978            |
| Από 1 έως 5 έτη | 795.119           | 654.781           | 566.325           | 612.212           |
| Πάνω από 5 έτη  | 425.579           | 394.969           | 412.638           | 362.015           |
| <b>Σύνολο</b>   | <b>1.350.000</b>  | <b>1.253.130</b>  | <b>1.097.079</b>  | <b>1.031.205</b>  |

Οι συμβατικές ημερομηνίες επανατοίμησης περιορίζονται σε περίοδο διάρκειας έως και 6 μηνών.

Το μέσο πραγματικό επιτόκιο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου ανέρχεται σε 2,70% (31 Δεκεμβρίου 2021: 2,66%) και η μέση σταθμισμένη υπολειπόμενη διάρκεια των δανείων είναι 4,9 έτη.

Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά του, αφού τα δάνεια είναι στο λειτουργικό νόμισμα, με εξαίρεση το δάνειο της θυγατρικής εταιρείας I & B Real Estate EAD με έδρα τη Βουλγαρία το οποίο είναι σε ξένο νόμισμα (BGN), η ισοτιμία του οποίου είναι κλειδωμένη από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.

Παρατίθενται οι εξασφαλίσεις που έχουν δοθεί για τα δάνεια του Ομίλου συμπεριλαμβανόμενων των εξασφαλίσεων επί των ακινήτων:

- Επί 44 ακινήτων στην Ελλάδα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ποσό €360.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2022 σε €176.735 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €422.688. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.

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

- Επί 23 ακινήτων στην Ελλάδα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. για ποσό €120.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2022 σε €59.625 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €104.536.
- Επί 33 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. για ποσό €144.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2022 σε €113.232 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €248.759.
- Επί 3 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. για ποσό €24.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2022 σε €19.380 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €37.832.
- Επί 85 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. για ποσό €336.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2022 σε €258.190 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €412.427.
- Επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (διαχειριστικών και επενδυτικών) έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της από 12 Απριλίου 2019 σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού €90.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2022 σε €90.000.
- Επί ενός ακινήτου της Εταιρείας, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζα Α.Ε. για ποσό €11.700. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2022 σε €8.479 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €19.968.
- Επί ενός ακινήτου της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Eurobank Α.Ε. για ποσό €54.158. Επιπλέον έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2022 σε €30.314 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €46.845.
- Επί 9 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Eurobank Α.Ε. για ποσό €90.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2022 σε €25.000 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €49.957.
- Επί ενός ακινήτου της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Eurobank Α.Ε. για ποσό €32.500. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2022 σε €25.000 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €35.240.
- Το ακίνητο της θυγατρικής Quadratrix Ltd. βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €16.500. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Quadratrix Ltd. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου, για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Σκλαβενίτης Κύπρου Λίμιτεδ και τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας βαρύνονται με κυμαινόμενη επιβάρυνση υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. Σημειώνεται επίσης ότι η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratrix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2022 σε €11.313 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €29.527.

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

- Δύο ακίνητα της θυγατρικής Egnatia Properties S.A. βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €6.405. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Egnatia Properties S.A. όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2022 σε €5.848 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €7.190.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής I & B Real Estate EAD βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για ποσό €28.350. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας I & B Real Estate EAD έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης και έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της I & B Real Estate όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2022 σε €28.350 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €90.641.
- Επί 2 ακινήτων της εταιρείας BTR HELLAS M.IKE έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. για ποσό €2.370. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2022 σε €1.650 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €3.461.
- Επί του υπό ανάπτυξη οικιστικού ακινήτου της εταιρείας WISE LOUISA M.A.E. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Optima bank Α.Ε. για ποσό €1.800. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2022 σε €1.000 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €5.411.
- Επί του ακινήτου της εταιρείας Panterra Α.Ε. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. για ποσό €30.000. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της Panterra Α.Ε. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης και έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Panterra Α.Ε. όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2022 σε €8.000 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €39.880.
- Είκοσι τέσσερα ακίνητα του Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη υπέρ των τραπεζών Bank of America Europe DAC (υποκατάστημα Μιλάνου), Alpha Bank (Ελλάδα) και Deutsche Bank για ποσό €175.000. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2022 σε €175.000 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €319.570.
- Επί του ακινήτου της εταιρείας IQ Hub Α.Ε. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Eurobank Α.Ε. για ποσό €30.186. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της IQ Hub Α.Ε. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Eurobank Α.Ε. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της IQ Hub Α.Ε. όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2022 σε €23.420 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €45.013.

Σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, ο Όμιλος πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση. Σημειώνεται ότι εντός του 2022 η Εταιρεία απέστειλε αιτήματα παρέκκλισης αναφορικά με τον χρηματοοικονομικό δείκτη «Καθαρός Συνολικός Δανεισμός προς EBITDA» για δύο ομολογιακά δάνεια της Εταιρείας, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές δανειακές συμβάσεις, τα οποία έγιναν δεκτά από τα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

Το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανεικών υποχρεώσεων του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 και την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε €1.360.535 και €1.263.941, αντίστοιχα. Παρατίθεται πίνακας με τις εξασφαλισμένες και μη εξασφαλισμένες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021:

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

| 31.12.2022                                                                                    | Εξασφαλισμένες<br>Δανειακές<br>Υποχρεώσεις | Μη<br>Εξασφαλισμένες<br>Δανειακές<br>Υποχρεώσεις | Συνολικές<br>Δανειακές<br>Υποχρεώσεις |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Δανειακές υποχρεώσεις (μακροπρόθεσμες και<br>βραχυπρόθεσμες)                                  | 1.053.337                                  | 296.663                                          | 1.350.000                             |
| Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων<br>εξόδων δανείων                               | 7.944                                      | 6.482                                            | 14.426                                |
| Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων<br>κερδών από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων | 3.606                                      | -                                                | 3.606                                 |
| Μείον: δεδουλευμένοι χρεωστικοί τόκοι δανείων                                                 | (4.352)                                    | (3.145)                                          | (7.497)                               |
| <b>Ανεξόφλητο κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων</b>                                              | <b>1.060.535</b>                           | <b>300.000</b>                                   | <b>1.360.535</b>                      |

| 31.12.2021                                                                                    | Εξασφαλισμένες<br>Δανειακές<br>Υποχρεώσεις | Μη<br>Εξασφαλισμένες<br>Δανειακές<br>Υποχρεώσεις | Συνολικές<br>Δανειακές<br>Υποχρεώσεις |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Δανειακές υποχρεώσεις (μακροπρόθεσμες και<br>βραχυπρόθεσμες)                                  | 956.913                                    | 296.217                                          | 1.253.130                             |
| Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων<br>εξόδων δανείων                               | 4.993                                      | 7.649                                            | 12.642                                |
| Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων<br>κερδών από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων | 2.956                                      | -                                                | 2.956                                 |
| Μείον: δεδουλευμένοι χρεωστικοί τόκοι δανείων                                                 | (1.642)                                    | (3.145)                                          | (4.787)                               |
| <b>Ανεξόφλητο κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων</b>                                              | <b>963.220</b>                             | <b>300.721</b>                                   | <b>1.263.941</b>                      |

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες για τη χρήση 2022 έχει ως εξής:

| <u>Όμιλος</u>                                                    | Δανειακές<br>Υποχρεώσεις | Μερίσματα<br>πληρωτέα |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2022:</b> | <b>1.253.130</b>         | <b>452</b>            |
| Ταμειακές εκροές                                                 | (244.252)                | (80.686)              |
| Ταμειακές εισροές                                                | 303.260                  | 80.953                |
| Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές                                    | 37.862                   | -                     |
| <b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2022:</b> | <b>1.350.000</b>         | <b>719</b>            |

| <u>Εταιρεία</u>                                                  | Δανειακές<br>Υποχρεώσεις | Μερίσματα<br>πληρωτέα |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2022:</b> | <b>1.031.205</b>         | <b>16</b>             |
| Ταμειακές εκροές                                                 | (88.649)                 | (71.285)              |
| Ταμειακές εισροές                                                | 108.760                  | 71.283                |
| Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές                                    | 45.763                   | -                     |
| <b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2022:</b> | <b>1.097.079</b>         | <b>14</b>             |

Στις λοιπές μη ταμειακές μεταβολές της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2022 περιλαμβάνεται ποσό €39.097 που αφορά στα δάνεια των εταιρειών Ήρινα Κτηματική Α.Ε. και Ilida Office Α.Ε. οι οποίες συγχωνεύθηκαν μέσω απορρόφησης από την Εταιρεία.

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες για τη χρήση 2021 έχει ως εξής:

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

| <b>Όμιλος</b>                                                    | <b>Δανειακές<br/>Υποχρεώσεις</b> | <b>Μερίσματα<br/>πληρωτέα</b> |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| <b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2021:</b> | <b>901.855</b>                   | <b>486</b>                    |
| Ταμειακές εκροές                                                 | (348.159)                        | (82.739)                      |
| Προσθήκες                                                        | 607.000                          | 82.705                        |
| Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές                                    | 92.434                           | -                             |
| <b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2021:</b> | <b>1.253.130</b>                 | <b>452</b>                    |

| <b>Εταιρεία</b>                                                  | <b>Δανειακές<br/>Υποχρεώσεις</b> | <b>Μερίσματα<br/>πληρωτέα</b> |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| <b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2021:</b> | <b>745.509</b>                   | <b>15</b>                     |
| Ταμειακές εκροές                                                 | (333.305)                        | (82.268)                      |
| Προσθήκες                                                        | 607.000                          | 82.269                        |
| Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές                                    | 12.001                           | -                             |
| <b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2021:</b> | <b>1.031.205</b>                 | <b>16</b>                     |

## ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία

Οι υποχρεώσεις για την αποζημίωση προσωπικού προσδιορίστηκαν μέσω αναλογιστικής μελέτης βάσει του ΔΛΠ 19.

### Καθαρή υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

|                          | <b>Όμιλος</b>     |                   | <b>Εταιρεία</b>   |                   |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                          | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
| Παρούσα αξία υποχρεώσεων | 162               | 149               | 162               | 149               |
| <b>Σύνολο</b>            | <b>162</b>        | <b>149</b>        | <b>162</b>        | <b>149</b>        |

### Κίνηση καθαρής υποχρέωσης

|                                                                                            | <b>Όμιλος</b> |             | <b>Εταιρεία</b> |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|-----------------|-------------|
|                                                                                            | <b>2022</b>   | <b>2021</b> | <b>2022</b>     | <b>2021</b> |
| <b>Καθαρή υποχρέωση την 1 Ιανουαρίου</b>                                                   | <b>149</b>    | <b>323</b>  | <b>149</b>      | <b>323</b>  |
| Συνολικό κόστος αναγνωρισθέν στην κατάσταση αποτελεσμάτων                                  | 13            | 17          | 13              | 17          |
| Συνολικό έσοδο αναγνωρισθέν στην κατάσταση αποτελεσμάτων λόγω αλλαγής λογιστικής πολιτικής | -             | (137)       | -               | (137)       |
| Συνολικό κόστος αναγνωρισθέν στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων                          | -             | 3           | -               | 3           |
| Συνολικό έσοδο αναγνωρισθέν στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων                           | -             | (57)        | -               | (57)        |
| <b>Καθαρή υποχρέωση την 31 Δεκεμβρίου</b>                                                  | <b>162</b>    | <b>149</b>  | <b>162</b>      | <b>149</b>  |

### Έξοδα προγραμμάτων καθορισμένων παροχών

|                                                                            | <b>Όμιλος</b> |             | <b>Εταιρεία</b> |             |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|-----------------|-------------|
|                                                                            | <b>2022</b>   | <b>2021</b> | <b>2022</b>     | <b>2021</b> |
| Κόστος υπηρεσίας                                                           | 12            | 16          | 12              | 16          |
| Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος στην καθαρή υποχρέωση καθορισμένων παροχών | 1             | 1           | 1               | 1           |
| <b>Ποσό αναγνωρισμένο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>                     | <b>13</b>     | <b>17</b>   | <b>13</b>       | <b>17</b>   |

### Προσαρμογές στην καθαρή υποχρέωση

|                                                         | <b>Όμιλος</b> |             | <b>Εταιρεία</b> |             |
|---------------------------------------------------------|---------------|-------------|-----------------|-------------|
|                                                         | <b>2022</b>   | <b>2021</b> | <b>2022</b>     | <b>2021</b> |
| Υποχρέωση (κέρδος) / ζημία από αλλαγή των υποθέσεων     | -             | (48)        | -               | (48)        |
| Υποχρέωση (κέρδος) / ζημία από εμπειρικές προσαρμογές   | -             | (6)         | -               | (6)         |
| <b>Ποσό αναγνωρισμένο στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα</b> | <b>-</b>      | <b>(54)</b> | <b>-</b>        | <b>(54)</b> |

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

| Κίνηση υποχρέωσης προγραμμάτων καθορισμένων παροχών              | Όμιλος     |            | Εταιρεία   |            |
|------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                  | 2022       | 2021       | 2022       | 2021       |
| <b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου</b>                                     | <b>149</b> | <b>323</b> | <b>149</b> | <b>323</b> |
| Κόστος υπηρεσίας                                                 | 12         | 16         | 12         | 16         |
| Χρηματοοικονομικό κόστος                                         | 1          | 1          | 1          | 1          |
| Συνολικό έσοδο αναγνωρισθέν στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων | -          | (137)      | -          | (137)      |
| Προσαρμογές (κέρδη) / ζημιές:                                    |            |            |            |            |
| Ζημιές / (κέρδη) από μεταβολές χρηματοοικονομικών παραδοχών      | -          | (48)       | -          | (48)       |
| Ζημιές / (κέρδη) από μεταβολές εμπειρικών παραδοχών              | -          | (6)        | -          | (6)        |
| <b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου</b>                                    | <b>162</b> | <b>149</b> | <b>162</b> | <b>149</b> |

**Μέσες σταθμισμένες αναλογιστικές παραδοχές στο τέλος της χρήσης**

|                           | Όμιλος |       | Εταιρεία |       |
|---------------------------|--------|-------|----------|-------|
|                           | 2022   | 2021  | 2022     | 2021  |
| Προεξοφλητικό επιτόκιο    | 0,75%  | 0,75% | 0,75%    | 0,75% |
| Πληθωρισμός               | 1,80%  | 1,80% | 1,80%    | 1,80% |
| Ρυθμός μεταβολής αποδοχών | 1,80%  | 1,80% | 1,80%    | 1,80% |

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την ανάλυση ευαισθησίας για σημαντικές αναλογιστικές παραδοχές, ήτοι το προεξοφλητικό επιτόκιο και τον ρυθμό αύξησης αποδοχών, παραθέτοντας πώς η υποχρέωση καθορισμένων παροχών θα επηρεαζόταν από τις μεταβολές στη σχετική αναλογιστική παραδοχή και οι οποίες θα ήταν πιθανές κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

**Ανάλυση ευαισθησίας σημαντικών αναλογιστικών παραδοχών – Όμιλος και Εταιρεία**

| Αναλογιστική παραδοχή     | Μεταβολή στην παραδοχή       | 31.12.2022                                            |
|---------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                           |                              | Αύξηση / (μείωση) στην υποχρέωση καθορισμένων παροχών |
| Προεξοφλητικό επιτόκιο    | Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης | (5)%                                                  |
|                           | Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης | 5%                                                    |
| Πληθωρισμός               | Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης | 1%                                                    |
|                           | Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης | (1)%                                                  |
| Ρυθμός μεταβολής αποδοχών | Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης | 4%                                                    |
|                           | Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης | (3)%                                                  |

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις**

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

|                                                                               | Όμιλος        |               | Εταιρεία      |               |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                               | 31.12.2022    | 31.12.2021    | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
| Προμηθευτές                                                                   | 26.290        | 26.224        | 8.289         | 4.987         |
| Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 34)                               | 157           | -             | -             | -             |
| Φόροι – Τέλη                                                                  | 9.059         | 8.086         | 3.922         | 3.727         |
| Έσοδα επομένων χρήσεων                                                        | 4.273         | 5.018         | 2.312         | 2.212         |
| Υποχρεώσεις μίσθωσης                                                          | 118           | 92            | 100           | 61            |
| Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα                                     | 20.251        | 10.473        | 15.024        | 5.555         |
| Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 34) | 9.177         | 5.489         | 7.877         | 5.366         |
| <b>Σύνολο</b>                                                                 | <b>69.325</b> | <b>55.382</b> | <b>37.524</b> | <b>21.908</b> |

Η αύξηση των προμηθευτών της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2022 σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2021 οφείλεται κυρίως σε υποχρεώσεις προς προμηθευτές για την ανακατασκευή ακινήτου της Εταιρείας.

Οι Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας και δε βαρύνονται με τόκους.

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

Τα έσοδα επομένων χρήσεων του Ομίλου αφορούν σε μη δεδουλευμένα έσοδα περιόδου μεταγενέστερης από την περίοδο αναφοράς, βάσει σχετικών συμβάσεων μίσθωσης.

Οι Φόροι – Τέλη αναλύονται ως εξής:

|                                | Όμιλος       |              | Εταιρεία     |              |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                | 31.12.2022   | 31.12.2021   | 31.12.2022   | 31.12.2021   |
| Χαρτόσημο μισθωμάτων           | 2.301        | 2.108        | 2.301        | 2.108        |
| Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) | 13           | 53           | -            | -            |
| Φόρος ακινήτων εξωτερικού      | 4.023        | 3.590        | -            | -            |
| Λοιπά                          | 2.722        | 2.335        | 1.621        | 1.619        |
| <b>Σύνολο</b>                  | <b>9.059</b> | <b>8.086</b> | <b>3.922</b> | <b>3.727</b> |

## ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους

|                                       | Όμιλος        |               |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
|                                       | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
| Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους |               |               |
| Επενδύσεις σε ακίνητα                 | 10.890        | 14.099        |
| <b>Σύνολο</b>                         | <b>10.890</b> | <b>14.099</b> |

|                                             | Όμιλος         |            |
|---------------------------------------------|----------------|------------|
|                                             | 31.12.2022     | 31.12.2021 |
| (Έσοδα) / Δαπάνες από αναβαλλόμενους φόρους |                |            |
| Φορολογικές ζημιές                          | 32             | (19)       |
| Επενδύσεις σε ακίνητα                       | (3.209)        | 737        |
| <b>Σύνολο</b>                               | <b>(3.177)</b> | <b>718</b> |

### Κίνηση υποχρεώσεων από αναβαλλόμενους φόρους:

|                                                   | Επενδύσεις σε ακίνητα |
|---------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021</b>                 | <b>13.349</b>         |
| Έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων                | 718                   |
| Συμψηφισμός με απαίτηση από αναβαλλόμενους φόρους | 32                    |
| <b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021</b>                | <b>14.099</b>         |
| Έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων                | (3.209)               |
| <b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022</b>                | <b>10.890</b>         |

Η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας (και των θυγατρικών της στην Ελλάδα) υπολογίζεται βάσει των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της και όχι βάσει των κερδών της, οπότε δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις. Το ίδιο ισχύει για την έμμεση θυγατρική της Εταιρείας Picasso Fund, με έδρα την Ιταλία, οι οποίες δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L., Prodea Immobiliare S.r.L., Egnatia Properties S.A., CYREIT AIF Variable Investment Company Plc, Quadratrix Ltd., Lasmane Properties Ltd., Panphila Investments Ltd., PNG Properties EAD, I & B Real Estate EAD και Aphrodite Springs Public Limited φορολογούνται στο εισόδημά τους (Σημείωση 31), οπότε ενδέχεται να προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως να δημιουργούνται αντίστοιχα φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

Ο Όμιλος έχει συμψηφίσει τις απαιτήσεις και τις υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους ανά εταιρεία ξεχωριστά, υπό την προϋπόθεση ότι οι τοπικές φορολογικές αρχές της κάθε χώρας παρέχουν το δικαίωμα συμψηφισμού των απαιτήσεων και υποχρεώσεων από κύριο φόρο εισοδήματος ανά εταιρεία και εφόσον οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

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

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Μερίσματα ανά Μετοχή

Την 1 Δεκεμβρίου 2022 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή συνολικού ποσού €28.104 (ήτοι €0,11 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως προσωρινό μέρισμα στους μετόχους για τη χρήση 2022.

Την 7 Ιουνίου 2022 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €71.283 (ήτοι 0,279 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2021. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €28.104 (ήτοι 0,11 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 7 Δεκεμβρίου 2021 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανέρχεται σε €43.179 (ήτοι €0,169 ανά μετοχή – ποσό σε €).

Την 8 Ιουνίου 2021 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €89.934 (ήτοι 0,352 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2020. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €35.769 (ήτοι 0,14 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 30 Νοεμβρίου 2020 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανερχόταν σε €54.165 (ήτοι 0,212 ανά μετοχή – ποσό σε €).

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Κύκλος Εργασιών

|                                                    | Όμιλος                       |                | Εταιρεία                     |               |
|----------------------------------------------------|------------------------------|----------------|------------------------------|---------------|
|                                                    | Από 01.01. έως<br>31.12.2022 | 31.12.2021     | Από 01.01. έως<br>31.12.2022 | 31.12.2021    |
| Έσοδα από μισθώματα                                | 149.625                      | 132.070        | 104.202                      | 93.319        |
| Έσοδα από πώληση κατοικιών (Σημείωση 13)           | 816                          | -              | -                            | -             |
| Έσοδα από πώληση κτηρίου γραφείων<br>(Σημείωση 13) | 36.363                       | -              | -                            | -             |
| Αποζημίωση λόγω πρόωρης λήξης μίσθωσης             | 119                          | 890            | 117                          | 40            |
| Λοιπά                                              | -                            | 1.244          | -                            | 1.175         |
| <b>Σύνολο</b>                                      | <b>186.923</b>               | <b>134.204</b> | <b>104.319</b>               | <b>94.534</b> |

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Τα έσοδα από πώληση κτηρίου γραφείων αφορούν στην πώληση του κτηρίου γραφείων της Panterra A.E., 100% θυγατρική της Εταιρείας, για την πώληση του οποίου είχε υπογραφεί δεσμευτικό προσύμφωνο (Σημείωση 13).

Την 31 Δεκεμβρίου 2021 η κατηγορία «Λοιπά» αφορά στην αποζημίωση από την ελληνική κυβέρνηση προς τα νομικά πρόσωπα-εκμισθωτές του 60% του μηνιαίου μισθώματος για τους μήνες Ιανουάριο έως και Ιούλιο 2021, λόγω της υποχρεωτικής μείωσης 100% επί του μηνιαίου μισθώματος για τις επιχειρήσεις που παρέμειναν κλειστές με κρατική εντολή εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19.

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

|                 | Όμιλος         |                  | Εταιρεία       |                  |
|-----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|                 | 31.12.2022     | 31.12.2021       | 31.12.2022     | 31.12.2021       |
| Έως 1 έτος      | 138.016        | 120.490          | 106.512        | 90.784           |
| Από 1 έως 5 έτη | 447.956        | 394.924          | 376.246        | 324.013          |
| Πάνω από 5 έτη  | 286.585        | 848.465          | 252.886        | 820.882          |
| <b>Σύνολο</b>   | <b>872.557</b> | <b>1.363.879</b> | <b>735.644</b> | <b>1.235.679</b> |

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας

Την 31 Δεκεμβρίου 2022 οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας ανέρχονται σε ποσό €11.541 και €7.461 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2021: €10.087 και €6.821, αντίστοιχα) και περιλαμβάνουν ΕΝΦΙΑ ύψους €7.852 και €7.245 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2021: €6.878 και €6.645 αντίστοιχα). Η αύξηση του ΕΝΦΙΑ οφείλεται κυρίως στη μεταβολή των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων την 1 Ιανουαρίου 2022 και στα ακίνητα που αποκτήθηκαν εντός της χρήσης 2021 δεδομένου ότι ο φόρος αυτός υπολογίζεται για τα ακίνητα που κατέχει κάθε νομικό πρόσωπο την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

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

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τα κάτωθι:

|                                                                                    | Όμιλος<br>Από 01.01. έως |               | Εταιρεία<br>Από 01.01. έως |              |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------|----------------------------|--------------|
|                                                                                    | 31.12.2022               | 31.12.2021    | 31.12.2022                 | 31.12.2021   |
| Έξοδα εκτιμήσεων                                                                   | 1.117                    | 1.044         | 1.049                      | 976          |
| Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων,<br>υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων | 2.140                    | 2.242         | 689                        | 1.334        |
| Συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με τη<br>λειτουργία του χαρτοφυλακίου ακινήτων  | 3.821                    | 6.748         | 1.818                      | 5.240        |
| Έξοδα ασφάλισης                                                                    | 1.222                    | 1.017         | 556                        | 516          |
| Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών                                              | 6.180                    | 2.376         | 411                        | 480          |
| Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων                                                    | 910                      | 868           | 205                        | 13           |
| Μεσιτικά έξοδα                                                                     | 698                      | 421           | 234                        | 144          |
| Λοιπά                                                                              | 490                      | 209           | 38                         | -            |
| <b>Σύνολο</b>                                                                      | <b>16.578</b>            | <b>14.925</b> | <b>5.000</b>               | <b>8.703</b> |

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα που πραγματοποιήθηκαν σε μισθωμένα και μη μισθωμένα ακίνητα ήταν τα εξής:

|                      | Όμιλος<br>Από 01.01. έως |               | Εταιρεία<br>Από 01.01. έως |              |
|----------------------|--------------------------|---------------|----------------------------|--------------|
|                      | 31.12.2022               | 31.12.2021    | 31.12.2022                 | 31.12.2021   |
| Μισθωμένα ακίνητα    | 12.569                   | 10.863        | 3.375                      | 5.699        |
| Μη-μισθωμένα ακίνητα | 4.009                    | 4.062         | 1.625                      | 3.004        |
| <b>Σύνολο</b>        | <b>16.578</b>            | <b>14.925</b> | <b>5.000</b>               | <b>8.703</b> |

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

|                                           | Όμιλος<br>Από 01.01. έως |              | Εταιρεία<br>Από 01.01. έως |              |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------|----------------------------|--------------|
|                                           | 31.12.2022               | 31.12.2021   | 31.12.2022                 | 31.12.2021   |
| Μισθοί, αποδοχές και επιδόματα προσωπικού | 4.807                    | 4.595        | 4.620                      | 4.415        |
| Εργοδοτικές εισφορές                      | 664                      | 599          | 660                        | 595          |
| Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό – Δ.Σ.    | 2.849                    | 2.579        | 2.849                      | 2.579        |
| Λοιπά Έξοδα                               | 226                      | 24           | 226                        | 24           |
| <b>Σύνολο</b>                             | <b>8.546</b>             | <b>7.797</b> | <b>8.355</b>               | <b>7.613</b> |

Την 7 Ιουνίου 2022 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €4.227 στο προσωπικό και σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και επιτροπών του από τα κέρδη της χρήσης 2021, εκ των οποίων ποσό €2.254 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 ενώ ποσό €1.973 είχε επιβαρύνει τα αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Την 8 Ιουνίου 2021 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €4.039 στο προσωπικό και σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και επιτροπών του από τα κέρδη της χρήσης 2020, εκ των οποίων ποσό €1.984 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 ενώ ποσό €2.055 είχε επιβαρύνει τα αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020.

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

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Λοιπά Έσοδα

|                     | Όμιλος         |              | Εταιρεία       |              |
|---------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                     | Από 01.01. έως |              | Από 01.01. έως |              |
|                     | 31.12.2022     | 31.12.2021   | 31.12.2022     | 31.12.2021   |
| Έσοδα από μερίσματα | -              | -            | 12.761         | 6.762        |
| Λοιπά               | 5.505          | 2.031        | 2.290          | 1            |
| <b>Σύνολο</b>       | <b>5.505</b>   | <b>2.031</b> | <b>15.051</b>  | <b>6.763</b> |

Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021, η Εταιρεία αναγνώρισε έσοδα από μερίσματα τα οποία εισπράχθηκαν εντός της χρήσης από τις κάτωθι θυγατρικές:

|                                                            | 31.12.2022    | 31.12.2021   |
|------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| I & B Real Estate EAD, θυγατρική της Εταιρείας             | 2.901         | 2.500        |
| Ήρινα Κτηματική Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας <sup>1</sup> | 819           | 788          |
| ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας <sup>1</sup>         | 159           | 210          |
| Quadratrix Ltd, θυγατρική της Εταιρείας                    | 350           | -            |
| CYREIT, θυγατρική της Εταιρείας                            | 8.532         | 3.264        |
| <b>Σύνολο</b>                                              | <b>12.761</b> | <b>6.762</b> |

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Λοιπά Έξοδα

|                                                 | Όμιλος         |               | Εταιρεία       |              |
|-------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|--------------|
|                                                 | Από 01.01. έως |               | Από 01.01. έως |              |
|                                                 | 31.12.2022     | 31.12.2021    | 31.12.2022     | 31.12.2021   |
| Αμοιβές τρίτων                                  | 5.670          | 6.579         | 2.289          | 2.589        |
| Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ. | 926            | 670           | 925            | 680          |
| Φόροι – τέλη                                    | 1.425          | 1.807         | 1.087          | 1.257        |
| Λοιπά                                           | 1.223          | 1.000         | 1.138          | 871          |
| <b>Σύνολο</b>                                   | <b>9.244</b>   | <b>10.056</b> | <b>5.439</b>   | <b>5.397</b> |

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: Χρηματοοικονομικά Έξοδα

|                                       | Όμιλος         |               | Εταιρεία       |               |
|---------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|                                       | Από 01.01. έως |               | Από 01.01. έως |               |
|                                       | 31.12.2022     | 31.12.2021    | 31.12.2022     | 31.12.2021    |
| Τόκοι                                 | 37.561         | 29.257        | 30.080         | 23.485        |
| Χρηματοδοτικά και τραπεζικά έξοδα     | 6.388          | 5.242         | 4.330          | 4.600         |
| Συναλλαγματικές διαφορές              | (16)           | 120           | 1              | 3             |
| Λοιπά χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα | (650)          | 4.039         | (650)          | 4.143         |
| <b>Σύνολο</b>                         | <b>43.283</b>  | <b>38.658</b> | <b>33.761</b>  | <b>32.231</b> |

Εντός του Φεβρουαρίου 2023 η Εταιρεία προέβη σε τροποποίηση της συμβάσης ομολογιακού δανείου που είχε συνάψει με την Τράπεζα Κύπρου την 12 Απριλίου 2019 αναφορικά με τη μείωση του περιθωρίου και τη μείωση του ποσοστού απόσβεσης του εν λόγω δανείου, με ισχύ από τον Δεκέμβριο 2022. Από την τροποποίηση προέκυψε καθαρό κέρδος ποσού €1.904.

<sup>1</sup> Έσοδο πριν την συγχώνευση μέσω απορρόφησης της εταιρείας από τη μητρική εταιρεία Prodea Investments.

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

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 31: Φόροι

|                                               | Όμιλος<br>Από 01.01. έως |              | Εταιρεία<br>Από 01.01. έως |              |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------|----------------------------|--------------|
|                                               | 31.12.2022               | 31.12.2021   | 31.12.2022                 | 31.12.2021   |
| Φόρος Α.Ε.Α.Π.                                | 3.593                    | 2.090        | 3.391                      | 1.993        |
| Λοιποί φόροι                                  | 445                      | 414          | -                          | -            |
| Έσοδο από αναβαλλόμενους φόρους (Σημείωση 22) | (3.177)                  | 718          | -                          | -            |
| <b>Σύνολο</b>                                 | <b>861</b>               | <b>3.222</b> | <b>3.391</b>               | <b>1.993</b> |

Ως Α.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία, φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% \* (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της (σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του ν. 4389/2016 θεσπίστηκε κατώτατο όριο φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων (ήτοι 0,75% σε ετήσια βάση)). Σημειώνεται ότι το άρθρο 53 του ν. 4646/2019 κατήργησε το κατώτατο όριο του οφειλόμενου φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων. Η Καρόλου Τουριστική Α.Ε., η ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε., Panterra Α.Ε., η ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε., η BTR HELLAS Μ.Ι.ΚΕ, η BTR HELLAS II Μ.Ι.ΚΕ, η WISE ATHANASSIA Μ.Ι.ΚΕ, η WISE LOUISA Μ.Α.Ε, η ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ, η IQ HUB Α.Ε. και η Σύγχρονο Κατοικείν Α.Ε. θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα, έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L. και Prodea Immobiliare S.r.L. στην Ιταλία, Egnatia Properties S.A. στη Ρουμανία, Quadratrix Ltd., Lasmane Properties Ltd., Panphila Investments Ltd, Aphrodite Springs Public Limited και CYREIT AIF Variable Investment Company Plc στην Κύπρο, PNG Properties EAD και I & B Real Estate EAD στη Βουλγαρία, φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 27,9% στην Ιταλία, 16,0% στη Ρουμανία, 12,5% στην Κύπρο και 10,0% στη Βουλγαρία, αντίστοιχα. Οι Picasso Lux και CI Global, με έδρα το Λουξεμβούργο, και οι έμμεση θυγατρική της Εταιρείας, Picasso Fund, με έδρα την Ιταλία, δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος. Επίσης, η έμμεση θυγατρική της Εταιρείας, Euclide S.r.l, με έδρα την Ιταλία, φορολογείται στο εισόδημα της, βάσει φορολογικού συντελεστή 27,9%. Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021, αντίστοιχα, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εισοδήματος εξωτερικού.

Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις των θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου και των συμμετοχών σε κοινοπραξίες παρουσιάζονται στις Σημειώσεις 9 και 10 αντίστοιχα.

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 32: Κέρδη ανά Μετοχή

Τα βασικά Κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα κέρδη που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμικό αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά την διάρκεια της χρήσης.

| Περίοδος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου                                                                                             | Όμιλος      |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                                                                                                  | 2022        | 2021        |
| Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες                                                              | 128.646     | 170.923     |
| Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες                                                                                             | -           | 6.965       |
| Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες                                              | 128.646     | 177.888     |
| Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)                                                                                       | 255.495     | 255.495     |
| <b>Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>                 | <b>0,50</b> | <b>0,67</b> |
| <b>Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – Βασικά και προσαρμοσμένα από διακοπείσες δραστηριότητες</b>        | <b>-</b>    | <b>0,03</b> |
| <b>Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες</b> | <b>0,50</b> | <b>0,70</b> |

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

Τα προσαρμοσμένα Κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά Κέρδη ανά μετοχή για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021, διότι δεν υπήρχαν δυνητικές κοινές μετοχές οι οποίες θα επέφεραν απομείωση των κερδών ανά μετοχή.

### **ΣΗΜΕΙΩΣΗ 33: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις**

#### **Φορολογικές Υποχρεώσεις**

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά για ορισμένες χρήσεις και επομένως, οι φορολογικές υποχρεώσεις τους για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανό να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ο Όμιλος κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021 δεν έχει διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις. Εκτιμάται ότι, τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας.

Οι χρήσεις 2017 – 2021 της Εταιρείας έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις.

Οι χρήσεις 2018 έως 2021 των εταιρειών Ήρινα Κτηματική Α.Ε και Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε. και ILIDA OFFICE S.A., οι οποίες απορροφήθηκαν από την Εταιρεία την 28 Δεκεμβρίου 2022, έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Η χρήση 2018 της εταιρείας ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε., η οποία απορροφήθηκε από την Εταιρεία, δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τη χρήση αυτή δεν έχουν καταστεί οριστικές. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από μελλοντικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθεί, δε θα έχει σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας. Οι χρήσεις 2019 έως 2021 έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχε επιφυλάξεις.

Οι χρήσεις 2018 – 2021 της εταιρείας New Metal, η οποία απορροφήθηκε από την Εταιρεία, δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από μελλοντικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθεί, δε θα έχει σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας.

Το δικαίωμα του δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου μέχρι και τη χρήση 2016 έχει παραγραφεί την 31 Δεκεμβρίου 2022. Για τα φορολογικά έτη 2017 και επόμενα, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου.

Η εταιρεία Ήρινα Κτηματική Α.Ε, η οποία απορροφήθηκε από την Εταιρεία την 28 Δεκεμβρίου 2022, έλαβε την από 19.09.2022 εντολή φορολογικού ελέγχου για τη χρήση 2018. Ο έλεγχος από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων αλλά δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας για τη χρήση 2022 δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

#### **Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις**

Την 31 Δεκεμβρίου 2022 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €12.767 (μη συμπ. ΦΠΑ) και κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων (αποθέματα ακινήτων) ποσού €3.935 (μη συμπ. ΦΠΑ). Επιπλέον, την 31 Δεκεμβρίου 2022 στον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων ποσού €1.976 (μη συμπ. ΦΠΑ). Τέλος την 31 Δεκεμβρίου 2022 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την ανάπτυξη του οικοπέδου της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited ποσού €4.330 (μη συμπ. ΦΠΑ).

#### **Εκκρεμείς Δικαστικές Υποθέσεις**

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31 Δεκεμβρίου 2022 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική κατάστασή του.

#### **Εγγυήσεις**

Στο πλαίσιο της από 31 Ιανουαρίου 2018 δανειακής σύμβασης που υπεγράφη μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας Quadratix Ltd και της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ., η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

Στο πλαίσιο της από 25 Νοεμβρίου 2022 δανειακής σύμβασης ύψους έως €25.000 που υπεγράφη μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας Panterra A.E. και της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. (Σημείωση 19), η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση για το σύνολο των υποχρεώσεων της Panterra A.E. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €2.400 για υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακή σύμβαση αλληλόχρεου λογαριασμού της PIRAEUS TOWER A.E., εταιρεία που αποτελεί συμμετοχές σε κοινοπραξίες.

Τέλος, η Εταιρεία έχει εγγυηθεί υπέρ της εταιρείας PIRAEUS TOWER A.E., για την έκδοση εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης παραχώρησης μέχρι του ποσού των €813.

#### **Άλλες Δεσμεύσεις**

Η Εταιρεία έχει δεσμευτεί να καταβάλει στην κοινοπραξία Five Lakes επιπλέον ποσό €11.513, κατ' αναλογία της συμμετοχής της στην εταιρεία (Σημείωση 10).

### **ΣΗΜΕΙΩΣΗ 34: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη**

Παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2022:

|                                                                                   | <b>% συμμετοχής</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| • Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.                                         | 78,12%              |
| • Invel Real Estate BV                                                            | 11,82%              |
| • CL Hermes Opportunities L.P.                                                    | 2,85%               |
| • Ανθός Properties A.K.E. (θυγατρική της Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.) | 2,10%               |
| • Λοιποί μέτοχοι                                                                  | 5,11%               |

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω ποσοστά προκύπτουν σύμφωνα με τις ληφθείσες γνωστοποιήσεις στις οποίες έχουν προβεί τα ανωτέρω πρόσωπα βάσει κείμενης νομοθεσίας.

Κανένα φυσικό πρόσωπο δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 10% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Σύμφωνα με την 14.12.2022 ανακοίνωση της Εταιρείας, η εταιρεία Castl lake Opportunities Partners LLC είναι ο απώτερος μέτοχος της Εταιρείας με ποσοστό 92,04%. Η Castl lake Opportunities Partners LLC δεν ελέγχεται από άλλο νομικό ή φυσικό πρόσωπο.

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους. Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

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

**i. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

|                                                              | Όμιλος     |            | Εταιρεία      |            |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------|------------|
|                                                              | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2022    | 31.12.2021 |
| <b>Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</b> |            |            |               |            |
| PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας                  | -          | -          | 11.757        | -          |
| Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας                        | -          | -          | 2.021         | -          |
| <b>Σύνολο</b>                                                | <b>-</b>   | <b>-</b>   | <b>13.778</b> | <b>-</b>   |

|                                                  | Όμιλος     |            | Εταιρεία   |            |
|--------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                  | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| <b>Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</b> |            |            |            |            |
| Ανθός Properties A.K.E.                          | 2          | 3          | 2          | 3          |
| Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους               | 10         | 3          | 1          | 3          |
| <b>Σύνολο</b>                                    | <b>12</b>  | <b>6</b>   | <b>3</b>   | <b>6</b>   |

|                                                                           | Όμιλος     |               | Εταιρεία      |               |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                           | 31.12.2022 | 31.12.2021    | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
| <b>Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</b>                             |            |               |               |               |
| MHV (Κοινοπραξία)                                                         | -          | 11.250        | -             | 11.250        |
| PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας                               | -          | -             | -             | 11.362        |
| CI Global, θυγατρική της Εταιρείας                                        | -          | -             | 811           | -             |
| Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων, θυγατρική της Εταιρείας | -          | -             | 10.000        | -             |
| Aphrodite Springs Public Limited, θυγατρική της Εταιρείας                 | -          | -             | -             | 4.958         |
| Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους                                        | 28         | -             | -             | -             |
| <b>Σύνολο</b>                                                             | <b>28</b>  | <b>11.250</b> | <b>10.811</b> | <b>27.570</b> |

|                                          | Όμιλος     |            | Εταιρεία   |            |
|------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                          | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| <b>Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη</b> |            |            |            |            |
| Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους       | 157        | -          | -          | -          |
| <b>Σύνολο</b>                            | <b>157</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

|                                                       | Όμιλος       |              | Εταιρεία     |              |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                       | 31.12.2022   | 31.12.2021   | 31.12.2022   | 31.12.2021   |
| <b>Λοιπές υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη</b>       |              |              |              |              |
| Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους                    | 266          | 582          | 266          | 390          |
| Μέτοχοι/Ομολογιούχοι Εταιρείας                        | 515          | 402          | 515          | 402          |
| V Tourism (Κοινοπραξία)                               | 3.132        | -            | 3.132        | -            |
| Panphila Investments Limited, θυγατρική της Εταιρείας | -            | -            | -            | 100          |
| Ουρανία Επενδυτική (Κοινοπραξία)                      | -            | 420          | -            | 420          |
| MHV (Κοινοπραξία)                                     | 90           | 87           | -            | 56           |
| <b>Σύνολο</b>                                         | <b>4.003</b> | <b>1.491</b> | <b>3.913</b> | <b>1.368</b> |

**ii. Έσοδα από μισθώματα**

|                                      | Όμιλος         |            | Εταιρεία       |            |
|--------------------------------------|----------------|------------|----------------|------------|
|                                      | Από 01.01. έως |            | Από 01.01. έως |            |
|                                      | 31.12.2022     | 31.12.2021 | 31.12.2022     | 31.12.2021 |
| Θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα | -              | -          | 4              | 3          |
| Ανθός Properties A.K.E.              | 4              | 3          | 4              | 3          |
| Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους   | 7              | 4          | 7              | 4          |
| <b>Σύνολο</b>                        | <b>11</b>      | <b>7</b>   | <b>15</b>      | <b>10</b>  |

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

**iii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα**

|                                    | Όμιλος<br>Από 01.01. έως |              | Εταιρεία<br>Από 01.01. έως |              |
|------------------------------------|--------------------------|--------------|----------------------------|--------------|
|                                    | 31.12.2022               | 31.12.2021   | 31.12.2022                 | 31.12.2021   |
| Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους | 3.549                    | 4.803        | 1.546                      | 3.396        |
| <b>Σύνολο</b>                      | <b>3.549</b>             | <b>4.803</b> | <b>1.546</b>               | <b>3.396</b> |

**iv. Λοιπά έσοδα**

|                                                            | Όμιλος<br>Από 01.01. έως |            | Εταιρεία<br>Από 01.01. έως |              |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|----------------------------|--------------|
|                                                            | 31.12.2022               | 31.12.2021 | 31.12.2022                 | 31.12.2021   |
| I & B Real Estate EAD, θυγατρική της Εταιρείας             | -                        | -          | 2.901                      | 2.500        |
| Ήρινα Κτηματική Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας <sup>1</sup> | -                        | -          | 819                        | 788          |
| ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας <sup>1</sup>         | -                        | -          | 159                        | 210          |
| Quadratix Ltd, θυγατρική της Εταιρείας                     | -                        | -          | 350                        | -            |
| CYREIT, θυγατρική της Εταιρείας                            | -                        | -          | 8.532                      | 3.264        |
| <b>Σύνολο</b>                                              | <b>-</b>                 | <b>-</b>   | <b>12.761</b>              | <b>6.762</b> |

**v. Λοιπά έξοδα**

|                                                     | Όμιλος<br>Από 01.01. έως |            | Εταιρεία<br>Από 01.01. έως |            |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|------------|----------------------------|------------|
|                                                     | 31.12.2022               | 31.12.2021 | 31.12.2022                 | 31.12.2021 |
| The Aphrodite Tennis and Spa Limited, (Κοινοπραξία) | -                        | -          | -                          | 10         |
| Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.             | -                        | 200        | -                          | 200        |
| MHV (Κοινοπραξία)                                   | 50                       | 21         | -                          | -          |
| Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους                  | -                        | 293        | -                          | -          |
| <b>Σύνολο</b>                                       | <b>50</b>                | <b>514</b> | <b>-</b>                   | <b>210</b> |

**vi. Έσοδα από τόκους**

|                                             | Όμιλος<br>Από 01.01. έως |            | Εταιρεία<br>Από 01.01. έως |              |
|---------------------------------------------|--------------------------|------------|----------------------------|--------------|
|                                             | 31.12.2022               | 31.12.2021 | 31.12.2022                 | 31.12.2021   |
| PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας | -                        | -          | 395                        | 395          |
| Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας       | -                        | -          | 129                        | -            |
| Aphrodite Hills Resort (Κοινοπραξία)        | -                        | 368        | -                          | 1.309        |
| <b>Σύνολο</b>                               | <b>-</b>                 | <b>368</b> | <b>524</b>                 | <b>1.704</b> |

**vii. Χρηματοοικονομικά έξοδα**

|                                    | Όμιλος<br>Από 01.01. έως |            | Εταιρεία<br>Από 01.01. έως |            |
|------------------------------------|--------------------------|------------|----------------------------|------------|
|                                    | 31.12.2022               | 31.12.2021 | 31.12.2022                 | 31.12.2021 |
| Μέτοχοι / Ομολογιούχοι Εταιρείας   | 10                       | -          | 10                         | -          |
| Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους | -                        | 73         | -                          | -          |
| <b>Σύνολο</b>                      | <b>10</b>                | <b>73</b>  | <b>10</b>                  | <b>-</b>   |

<sup>1</sup> Έσοδο πριν την συγχώνευση μέσω απορρόφησης της εταιρείας από τη μητρική εταιρεία Prodea Investments.

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

**viii. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση**

|                                                                         | Όμιλος       |              | Εταιρεία     |              |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                                         | 31.12.2022   | 31.12.2021   | 31.12.2022   | 31.12.2021   |
| Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής                  | 1.310        | 1.305        | 1.310        | 1.299        |
| Λοιπές υποχρεώσεις προς μέλη Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατα στελέχη | 3.190        | 3.098        | 3.164        | 3.098        |
| Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία             | -            | 25           | -            | 25           |
| <b>Σύνολο</b>                                                           | <b>4.500</b> | <b>4.428</b> | <b>4.474</b> | <b>4.422</b> |

**ix. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση**

|                                                                        | Όμιλος                    |              | Εταιρεία                  |              |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|---------------------------|--------------|
|                                                                        | Από 01.01. έως 31.12.2022 | 31.12.2021   | Από 01.01. έως 31.12.2022 | 31.12.2021   |
| Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών | 3.976                     | 4.968        | 3.784                     | 4.393        |
| <b>Σύνολο</b>                                                          | <b>3.976</b>              | <b>4.968</b> | <b>3.784</b>              | <b>4.393</b> |

**x. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις**

Στο πλαίσιο της από 31 Ιανουαρίου 2018 δανειακής σύμβασης που υπεγράφη μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας Quadratix Ltd και της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ., η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

Στο πλαίσιο της από 25 Νοεμβρίου 2022 δανειακής σύμβασης ύψους έως €25.000 που υπεγράφη μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας Panterra A.E. και της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. (Σημείωση 19), η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση για το σύνολο των υποχρεώσεων της Panterra A.E. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €2.400 για υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακή σύμβαση αλληλόχρεου λογαριασμού της PIRAEUS TOWER A.E., εταιρεία που αποτελεί συμμετοχές σε κοινοπραξίες.

Τέλος, η Εταιρεία έχει εγγυηθεί υπέρ της εταιρείας PIRAEUS TOWER A.E., για την έκδοση εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης παραχώρησης μέχρι του ποσού των €813.

Η Εταιρεία έχει δεσμευτεί να καταβάλει στην κοινοπραξία Five Lakes επιπλέον ποσό €11.513, κατ' αναλογία της συμμετοχής της στην εταιρεία (Σημείωση 10).

**xi. Σύμβαση αγοραπωλησίας**

Η εταιρεία Panphila Investments Limited την 28 Δεκεμβρίου 2021 σύναψε σύμβαση αγοραπωλησίας, με την εταιρεία «The Cyprus Tourism Development Company Ltd», 100% θυγατρική της MHV, και τέσσερα φυσικά πρόσωπα για την απόκτηση ενός υπό ανάπτυξη πύργου γραφείων, 17 ορόφων, με υπόγειο πάρκινγκ δύο (2) επιπέδων, συνολικής μικτής επιφάνειας 26,4 χιλ. τ.μ. Μετά την αποπεράτωση του πύργου γραφείων και την παράδοσή του στην Panphila θα εκδοθεί επ' ονόματί της ο σχετικός τίτλος κυριότητας. Το τίμημα θα καθορισθεί με βάση τα οριζόμενα στη σύμβαση αγοραπωλησίας και θα καταβληθεί σταδιακά εφόσον πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

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

## xii. Λοιπές πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με την από 01.12.2022 απόφασή του παρέσχε την άδεια σύμφωνα με το άρθρο 99 παρ. 1 και 3 (στ) του ν. 4548/2018 για τη σύναψη: α) σύμβασης εκχώρησης απαιτήσεων (receivables assignment agreement) της Εταιρείας έναντι του «FONDO PICASSO - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato» (Picasso Fund), και β) σύμβασης υποτέλειας (subordination deed) απαιτήσεων της Εταιρείας έναντι του Picasso Fund, υπέρ του Εκπροσώπου Εξασφαλίσεων των δανειστριών τραπεζών του Picasso Fund, σε ασφάλεια σύμβασης δανειακής χρηματοδότησης αυτού (η «συναλλαγή»). Ειδικότερα το Ιταλικό Fund «FONDO PICASSO - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato» (στο εξής «Picasso Fund»), του οποίου τα μερίδια ανήκαν (κατά την ως άνω ημερομηνία) κατά ποσοστό 40,625% στο λουξεμβουργιανό Fund «CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF» και κατά ποσοστό 59,375% στο λουξεμβουργιανό Fund «Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF», τα οποία αμφότερα ήταν κατά την ανωτέρω ημερομηνία θυγατρικές της Εταιρείας, κατά ποσοστό 80%, αναχρηματοδότησε υφιστάμενο δάνειο του με την από 05.08.2022 σύμβαση δανείου, όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει, μέχρι του ποσού των €175.000 (η «Δανειακή Σύμβαση») με τις δανειστριες τράπεζες που αναφέρονται στην Δανειακή Σύμβαση (οι «Δανειστριες Τράπεζες»), και ακολούθως απορρόφησε το Fund «Fondo Tarnos - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato». Στο πλαίσιο των όρων της Δανειακής Σύμβασης, οι Δανειστριες Τράπεζες ζήτησαν να εκχωρήσει η Εταιρεία στην «Situa Asset Management Limited» αγγλική εταιρεία που ενεργεί ως εκπρόσωπος («Agent») και εκπρόσωπος εξασφαλίσεων («Security Agent») των Δανειστριών Τραπεζών (ο «Εκπρόσωπος Εξασφαλίσεων»), σε ασφάλεια των απαιτήσεών τους από την Δανειακή Σύμβαση και τα λοιπά σχετικά χρηματοδοτικά έγγραφα, μια υφιστάμενη έντοκη απαίτησή της, που έχει κατά του Picasso Fund, ποσού κεφαλαίου €2.000, καθώς και να αναλάβει την υποχρέωση να εκχωρήσει - υπό τον όρο της προηγούμενης τήρησης από αυτήν των οριζόμενων στον Ελληνικό Νόμο περί ανωνύμων εταιρειών και της συμμόρφωσής της με το κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία της - μελλοντικές απαιτήσεις της, από τυχόν μελλοντικά υποτελή δάνεια (όπως αυτά ορίζονται στη Δανειακή Σύμβαση), ομοίως κατά του Picasso Fund. Για τον ίδιο σκοπό η Εταιρεία συνήψε με το Picasso Fund και τον Εκπρόσωπο Εξασφαλίσεων των Δανειστριών Τραπεζών, εκτός από την ως άνω σύμβαση εκχώρησης απαιτήσεων (receivables assignment agreement), που διέπεται από Ιταλικό δίκαιο, και μία σύμβαση υποτέλειας (subordination deed), που διέπεται από Αγγλικό δίκαιο, δυνάμει της οποίας οι απαιτήσεις της Εταιρείας έναντι του Picasso Fund θα έπονται ως προς την πληρωμή και ικανοποίηση τους, αυτών των Δανειστριών Τραπεζών, που απορρέουν από την Δανειακή Σύμβαση, εκτός από αυτές που ορίζονται ως «Επιτρεπόμενες Καταβολές» («Permitted Payments») στην ως άνω σύμβαση υποτέλειας. Οι ανωτέρω Λουξεμβουργιανές οντότητες, στις οποίες η Εταιρεία είχε (κατά την ανωτέρω ημερομηνία) το 80% των μετοχών τους και του ονομαστικού τους μετοχικού κεφαλαίου, «CI GLOBAL RE S.À R.L. SICAF-RAIF» και «Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF», είχε αποφασισθεί να συγχωνευθούν<sup>1</sup> με την πρώτη να απορροφά τη δεύτερη και σύμφωνα με το σχεδιασμό που είχε γίνει η Εταιρεία θα έχει το 80% του συνόλου των μετοχών και του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου της απορροφώσας - επιζώσας εταιρείας, «CI GLOBAL RE S.À R.L. SICAF-RAIF» στην οποία είναι μέτοχος μειοψηφίας (κατά το χρόνο λήψης της ανωτέρω απόφασης του ΔΣ, με ποσοστό 15,99%) το συνδεδεμένο μέρος της Εταιρείας, (σύμφωνα με τους ορισμούς του άρθρου 99 παρ.2 του Ν. 4548/2018, σε συνδυασμό με το ΔΛΠ 24) η «Invel Real Estate Partners Limited», η οποία ελέγχεται από τον εκτελεστικό Πρόεδρο του ΔΣ της Εταιρείας. Εν όψει των ανωτέρω η ελεγκτική εταιρεία «Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές Α.Ε.» συνέταξε, κατόπιν σχετικής ανάθεσης από την Εταιρεία, την από 28.11.2022 απαιτούμενη, από τις διατάξεις της παραγράφου 3, περ. στ, του άρθρου 99 του Ν. 4548/2018, Έκθεση αξιολόγησης (fairness opinion) σχετικά με το κατά πόσον, για τις ως άνω συμβάσεις εκχώρησης (receivables assignment agreement) και υποτέλειας (subordination deed), υπάρχει επαρκής προστασία των συμφερόντων της Εταιρείας και των μετόχων της που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων της μειοψηφίας. Οι παραδοχές, η προσέγγιση, οι περιορισμοί και οι εξαιρέσεις της Έκθεσης αναφέρονται αναλυτικά σε αυτήν. Στην ανωτέρω έκθεσή της η ελεγκτική εταιρεία ΣΟΛ ΑΕ, αναλύει τη συναλλαγή, αναφέρει τις πληροφορίες και τα δεδομένα που τέθηκαν υπόψη της από τη Διοίκηση της Εταιρείας, καθώς και τις διαδικασίες που εκτέλεσε (σελ. 7-9) και αξιολογεί, βάσει των δεδομένων, των πληροφοριών που έλαβε από την Διοίκηση της Εταιρείας και την εργασία που εκτέλεσε και αφού ληφθούν υπ' όψιν οι εξαιρέσεις και οι περιορισμοί που αναφέρονται στην από 28.11.2022 έκθεσή της, ότι η παροχή εξασφαλίσεων (Συναλλαγή), όπως περιγράφεται στην παράγραφο Δ της έκθεσής της, στο πλαίσιο της από 05.08.2022 Δανειακής Σύμβασης αναχρηματοδότησης του Picasso Fund και ειδικότερα η σύναψη με τον εκπρόσωπο των δανειστριών τραπεζών

<sup>1</sup> Οι δύο Λουξεμβουργιανές οντότητες «CI GLOBAL RE S.À R.L. SICAF-RAIF» και «Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF» συγχωνεύθηκαν στις 13.12.2022 και η πρώτη απορρόφησε τη δεύτερη.

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

των ανωτέρω αναφερόμενων: α) σύμβασης εκχώρησης απαιτήσεων (receivables assignment agreement), διεπόμενης από Ιταλικό Δίκαιο, και β) σύμβασης υποτέλειας (subordination deed), διεπόμενης από Αγγλικό Δίκαιο, παρέχεται προς το συμφέρον της Εταιρείας, των θυγατρικών της και των μετόχων τους και υπάρχει επαρκής προστασία των συμφερόντων της και των μετόχων της που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων της μειοψηφίας.

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 35: Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Το ελεγκτικό γραφείο ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε. ήταν ο νόμιμος ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής λογιστής για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021.

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται οι συνολικές αμοιβές για τις ελεγκτικές και λοιπές επαγγελματικές υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στον Όμιλο από το δίκτυο της γραφείο ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε. για τις χρήσεις 2022 και 2021 αντίστοιχα.

|                                                           | Όμιλος                       |            | Εταιρεία                     |            |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------|------------|------------------------------|------------|
|                                                           | Από 01.01. έως<br>31.12.2022 | 31.12.2021 | Από 01.01. έως<br>31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες                          | 455                          | 403        | 218                          | 196        |
| Αμοιβές για την έκδοση Έκθεσης Φορολογικής<br>Συμμόρφωσης | 68                           | 47         | 16                           | 15         |
| Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες              | 179                          | 70         | 62                           | 55         |
| <b>Σύνολο</b>                                             | <b>702</b>                   | <b>520</b> | <b>296</b>                   | <b>266</b> |

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 36: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Την 22 Φεβρουαρίου 2023 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας ΘΕΤΙΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής «ΘΕΤΙΣ»), η οποία είναι ιδιοκτήτρια συγκροτήματος τεσσάρων ακινήτων τα οποία χρησιμοποιούνται ως Κέντρα Αποθήκευσης και Διανομής. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της ΘΕΤΙΣ υπολογίστηκε βάσει της καθαρής θέσης της εταιρείας την ημερομηνία της απόκτησης και ανήλθε σε €26.199 εκ των οποίων ποσό €16.585 είχε δοθεί ως προκαταβολή (Σημείωση 12).

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

**Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 20.07.2021 μέχρι την 31.12.2022**

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής το «Χ.Α.»), την απόφαση υπ' αριθ. 25/17.07.2008 του Δ.Σ. του Χ.Α. και την υπ' αριθ. απόφαση 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (εφεξής η «Ε.Κ.»), γνωστοποιείται ότι, από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου (εφεξής «"Πράσινου" Κοινού Ομολογιακού Δανείου» ή «ΚΟΔ») ποσού Τριακοσίων Εκατομμυρίων ευρώ (€300.000.000) με την έκδοση 300.000 κοινών ανώνυμων ομολογιών με τιμή διάθεσης €1.000 έκαστη, που πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με την από 02.07.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής η «Εταιρεία») και την από 09.07.2021 απόφαση έγκρισης του περιεχομένου του Ενημερωτικού Δελτίου από την Ε.Κ., αντλήθηκε συνολικά καθαρό ποσό ευρώ Τριακοσίων Εκατομμυρίων (€300.000.000). Τα έξοδα της έκδοσης, ανερχόμενα σε €8.173.098,93 καλύφθηκαν εξ' ολοκλήρου από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την παραπάνω έκδοση της Εταιρείας. Η έκδοση του "Πράσινου" Κοινού Ομολογιακού Δανείου καλύφθηκε πλήρως και η καταβολή των αντληθέντων κεφαλαίων έγινε στις 20.07.2021. Οι εκδοθείσες 300 χιλιάδες κοινές ανώνυμες ομολογίες εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών στις 21.07.2021.

Η Εταιρεία έχει συντάξει και υιοθετήσει το από 29.06.2021 Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου («Green Bond Framework») για την έκδοση των πράσινων ομολόγων της, συμπεριλαμβανομένου και του εν λόγω ΚΟΔ, σύμφωνα με τα Green Bond Principles (GBP) (June 2018), του οργανισμού International Capital Market Association (ICMA). Το πλήρες κείμενο του Green Bond Framework είναι αναρτημένο στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, στην ηλεκτρονική διεύθυνση: <https://prodea.gr/cms/uploads/2021/07/PRODEA-Green-Bond-Framework.pdf>.

Τα καθαρά έσοδα του ΚΟΔ τηρούνται σε ξεχωριστό λογαριασμό και κατανέμονται στα επιλέξιμα πράσινα έργα και παρακολουθούνται στο πλαίσιο του Μητρώου Πράσινου Ομολόγου και υπό την εποπτεία της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι η χρήση των καθαρών εσόδων αφορά στη χρηματοδότηση ή στην αναχρηματοδότηση, επιλέξιμων πράσινων έργων σε συμφωνία με το Ενημερωτικό Δελτίο για τη Δημόσια Προσφορά Ομολογιών, το Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας και του πλαισίου που έχει θέσει το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, ως εκάστοτε ισχύει.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια καθώς και η έως την 31.12.2022 διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων ανά κατηγορία χρήσης/επένδυσης:

**Πίνακας Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση του "Πράσινου" Κοινού Ομολογιακού Δανείου €300 εκατ.**

*Ποσά σε χιλιάδες ευρώ*

| Α/Α | Σκοπός Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων                                                       | Καθαρά αντληθέντα κεφάλαια | Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν |                         |                         | Υπόλοιπο προς Χρήση |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|
|     |                                                                                             |                            | 20.07 – 31.12.2021                          | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.07.2022 - 31.12.2022 |                     |
| 1   | Αποπληρωμή Ομολογιακού Δανείου αναφορικά με το πράσινο κτήριο γραφείων ΚΑΡΕΛΑ στην Παιανία. |                            | 55.977                                      | -                       | -                       |                     |
| 2   | Πράσινες Επενδύσεις <sup>ii</sup>                                                           |                            | 46.476                                      | 70.214                  | 25.720                  |                     |
|     | <b>Σύνολο</b>                                                                               | <b>291.827</b>             | <b>102.453</b>                              | <b>70.214</b>           | <b>25.720</b>           | <b>93.440</b>       |

Ως προς το Α/Α 1 του πίνακα σημειώνεται ότι η ολική αποπληρωμή του Ομολογιακού Δανείου πραγματοποιήθηκε την 30.07.2021, εντός των 30 ημερών από την Ημερομηνία Εκδόσεως του ΚΟΔ, βάσει του Ενημερωτικού Δελτίου.

Διευκρινίζεται ότι τα προσωρινώς αδιάθετα κεφάλαια είναι κατατεθειμένα σε έντοκους τραπεζικούς λογαριασμούς της Εταιρίας ή/και προθεσμιακές καταθέσεις.

Αθήνα, 10 Απριλίου 2023

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

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και  
Εργασιών

Ο Λογιστής Α' Τάξης /  
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

<sup>ii</sup> Πράσινες Επενδύσεις: σημαίνει και περιλαμβάνει κάθε επένδυση της Εταιρείας ή/και του Ομίλου αναφορικά με την απόκτηση, διαχείριση και εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας ή/και συμμετοχών (σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 22 του Νόμου 2778/1999 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, ως εκάστοτε ισχύει) συμπεριλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που τυχόν υφίστανται και συνδέονται αποκλειστικά με τις Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσής τους, η οποία πραγματοποιείται στο πλαίσιο του Green Bond Framework, όπως οι επενδύσεις αυτές κατηγοριοποιούνται περαιτέρω στο Παράρτημα Β - Κατηγορίες Πράσινων Επενδύσεων του Προγράμματος ΚΟΔ.



**Building a better  
working world**

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

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

**Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σχετικά με την «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 20.07.2021 μέχρι την 31.12.2022»**

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

**Πεδίο εφαρμογής και σκοπός**

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που απαριθμούνται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με την εντολή που λάβαμε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής το "Αναθέτον Μέρος"), αποκλειστικά και μόνο επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 20.07.2021 μέχρι την 31.12.2022» (εφεξής η «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων») της Εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (εφεξής η «Εταιρεία») σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/754/14.04.2016 και την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως τροποποιήθηκε στις 06.12.2017 (εφεξής «Αποφάσεις») (το "Υποκείμενο Θέμα") για την χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022, και ενδέχεται να μην είναι κατάλληλες για άλλο σκοπό.

**Περιορισμός χρήσης**

Η παρούσα έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών (η "Έκθεση") προορίζεται αποκλειστικά για την ενημέρωση και τη χρήση του συμβαλλόμενου μέρους και δεν προορίζεται και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται από κανέναν άλλο.

**Ευθύνες του Αναθέτοντος Μέρους**

Το Αναθέτον Μέρος έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης.

Το Αναθέτον Μέρος είναι υπεύθυνο για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου εκτελούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες. Η επάρκεια αυτών των διαδικασιών αποτελεί αποκλειστική ευθύνη του Αναθέτοντος Μέρους.

**Ευθύνες του επαγγελματία**

Πραγματοποιήσαμε την ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο), Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών. Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει την εκτέλεση των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με το Αναθέτον Μέρος και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που εκτελέστηκαν. Δεν προβαίνουμε σε καμία δήλωση σχετικά με την καταλληλότητα ή την επάρκεια των προσυμφωνημένων διαδικασιών που περιγράφονται παρακάτω, είτε για τον σκοπό για τον οποίο ζητήθηκε η παρούσα έκθεση, είτε για οποιονδήποτε άλλο σκοπό.

Η παρούσα ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε πραγματοποιήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδέχεται να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

## Η ανεξαρτησία μας και η διαχείριση ποιότητας

Κατά την εκτέλεση της ανάθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές ("Κώδικας IESBA"). Δεν απαιτείται να είμαστε ανεξάρτητοι για τους σκοπούς αυτής της ανάθεσης - ωστόσο, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν για αναθέσεις διασφάλισης εκτός από αναθέσεις χρηματοοικονομικού ελέγχου ή επισκόπησης. Είμαστε ο ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής της Οντότητας και, ως εκ τούτου, συμμορφωθήκαμε επίσης με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν στο πλαίσιο του ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η EY εφαρμόζει το International Standard on Quality Management 1 (ISQM-1), Quality Management for Firms that Perform Audits and Reviews of Financial Statements, and Other Assurance and Related Services Engagements, και κατά συνέπεια σχεδιάζει, εφαρμόζει και λειτουργεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας, συμπεριλαμβανομένων τεκμηριωμένων πολιτικών και διαδικασιών σχετικά με τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις δεοντολογίας, τα επαγγελματικά πρότυπα και τις εφαρμοστέες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

## Περιγραφή των διαδικασιών που εκτελούνται

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με το Αναθέτον Μέρος με την από την 7<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2022 επιστολή ανάθεσης έργου, επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 20.07.2021 μέχρι την 31.12.2022» σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/754/14.04.2016 και την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως τροποποιήθηκε στις 06.12.2017.

## Διαδικασίες που διενεργήθηκαν

Συγκεκριμένα οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:

- 1) Συγκρίναμε εάν το περιεχόμενο της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων είναι σύμφωνο με τις Αποφάσεις.
- 2) Συγκρίναμε τη συνέπεια του περιεχομένου της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 9 Ιουλίου 2021, καθώς και με την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας της 2 Ιουλίου 2021.
- 3) Συγκρίναμε το ποσό της έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου που αναφέρεται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων εάν συμφωνεί με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από την 2 Ιουλίου 2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο (γ) το ποσό που έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 5013065603503 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Πειραιώς.
- 4) Συμφωνήσαμε την διάθεση των αντληθέντων ποσών που αναφέρονται στην στήλη "Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν" της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα πρακτικά και τις αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

## Ευρήματα

Από τη διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών διαπιστώσαμε τα εξής:

- 1) Διαπιστώσαμε ότι το περιεχόμενο της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων είναι σύμφωνο με τις ανωτέρω Αποφάσεις.
- 2) Επιβεβαιώσαμε ότι το περιεχόμενο της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων συμφωνεί με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 9<sup>η</sup> Ιουλίου 2021, καθώς και με την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας την 2<sup>α</sup> Ιουλίου 2021.
- 3) Συμφωνήσαμε το ποσό της της έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου που αναφέρεται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από την 2<sup>α</sup> Ιουλίου 2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου των μετόχων της Εταιρείας (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο (γ) το ποσό που έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 5013065603503 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Πειραιώς.
- 4) Τα αντληθέντα ποσά που αναφέρονται στην στήλη “Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν” της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων συμφωνούν με τα πρακτικά και τις αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

Αθήνα, 10 Απριλίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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