



**DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ  
ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ**  
Γ.Ε.ΜΗ 004854501000  
**Νερατζιωτίσσης 115 Τ.Κ 15124, Μαρούσι, Τηλ. 210 – 8774000**  
<http://www.dimand.gr//>

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΑΠΟ 1<sup>η</sup> ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31<sup>η</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2020  
ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ  
(ΕΦΕΞΗΣ «ΔΠΧΑ»)**

**Περιεχόμενα**

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....	4
Δηλώσεις μελών διοικητικού συμβουλίου.....	7
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις .....	8
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	8
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος .....	9
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων .....	10
Κατάσταση Ταμειακών Ροών .....	11
Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2020 .....	12
1.     Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία και τον Όμιλο .....	12
2.     Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .....	12
3.     Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες .....	13
4.     Λογιστικές πολιτικές .....	14
4.1     Ενοποίηση Θυγατρικών επιχειρήσεων.....	14
4.2     Επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο.....	15
4.3     Συναλλαγματικές μετατροπές .....	16
4.4     Επενδύσεις σε ακίνητα .....	16
4.5     Ενσώματα πάγια .....	17
4.6     Υπεραξία και Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	18
4.7     Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων .....	19
4.8     Χρηματοοικονομικά μέσα .....	19
4.9     Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδα στοιχείων) κατεχόμενα προς πώληση .....	22
4.10     Αποθέματα .....	22
4.11     Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα .....	23
4.12     Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία .....	23
4.13     Μετοχικό Κεφάλαιο .....	24
4.14     Προβλέψεις .....	24
4.15     Μισθώσεις .....	24
4.16     Παροχές σε εργαζόμενους .....	26
4.17     Αναγνώριση εσόδων .....	27
4.18     Αναγνώριση εξόδων .....	30
4.19     Διανομή μερίσματος .....	30
4.20     Αναταξινομήσεις .....	30
5.     Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου .....	30
5.1     Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου .....	30
5.2     Διαχείριση κεφαλαίου .....	33
5.3     Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού .....	34
6.     Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης .....	34
6.1     Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές .....	34
6.2     Σημαντικές Λογιστικές Κρίσεις στην Εφαρμογή των Λογιστικών Πολιτικών .....	36
7.     Επενδύσεις σε ακίνητα .....	36
8.     Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία .....	39
9.     Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία .....	41
10.     Επενδύσεις σε θυγατρικές (Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων) .....	42
11.     Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης .....	46
12.     Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος .....	52
13.     Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις .....	55
14.     Αποθέματα .....	57
15.     Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....	58
16.     Μετοχικό κεφάλαιο .....	58
17.     Λοιπά Αποθεματικά .....	58
18.     Δανεισμός .....	59
19.     Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία .....	61
20.     Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις .....	62

21.	Κύκλος εργασιών .....	63
22.	Έξοδα ανά κατηγορία.....	64
23.	Παροχές σε εργαζομένους .....	64
24.	Λοιπά λειτουργικά έσσα .....	65
25.	Λοιπά κέρδη/(ζημιές) – καθαρά .....	65
26.	Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό) .....	66
27.	Φόρος εισοδήματος .....	66
28.	Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού.....	70
29.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις .....	70
30.	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....	71
31.	Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	75
	Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου .....	77

## **Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

Προς τους Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ».

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

#### **Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2020, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, 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 χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020, 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 και σύμφωνα με το Ν. 4548/2018.

#### **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.

## Ευθύνες της διοίκησης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

## 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 ουσιώδη 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 συμπατιγνία, 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.
- Αποφανόμαστε 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.

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

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

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 21 Ιουλίου 2021

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

  
Δημήτρης Κατσιμπόκης

A.M. ΣΟΕΛ: 34671

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E 120



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisis & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of DTTL, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

**Δηλώσεις μελών διοικητικού συμβουλίου**

Τα κατωτέρω μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της "DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ":

**Δημήτριος Ανδριόπουλος**, Πρόεδρος του Δ.Σ και Διευθύνων Σύμβουλος  
**Παναγιώτης Παναγιωτίδης**, Αντιπρόεδρος  
**Νικόλαος - Ιωάννης Δήμτσας**, Μέλος  
**Δέσποινα Δαγτζή - Γιαννακάκη**, Μέλος  
**Μιχάλης Αναστασόπουλος**, Μέλος  
**Μαρία Ιωαννίδου**, Μέλος  
**Στυλιανός Θεοδοσίου**, Μέλος  
**Κωνσταντίνος Μπήτρος**, Μέλος

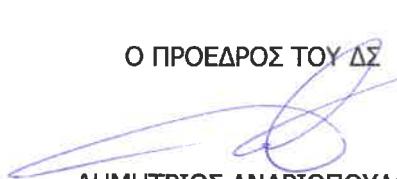
υπό την ανωτέρω ιδιότητά μας, δηλώνουμε με την παρούσα, ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ για τη χρήση 01.01.2020 – 31.12.2020, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρείας και του Ομίλου, και η συνημμένη Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας και του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

**Μαρούσι, 20.07.2021**

Οι βεβαιούντες,

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ

  
ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ  
  
ΝΙΚΟΛΑΟΣ-ΙΩΑΝΝΗΣ ΔΗΜΤΣΑΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ  
  
ΜΑΡΙΑ ΙΩΑΝΝΙΔΟΥ

## Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

## Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Σημ.	Όμιλος	Εταιρεία				
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>						
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>						
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	23.365.000	5.313.000	430.000	320.000	
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	8	686.280	939.677	588.389	664.092	
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	9	735	1.134	735	1.134	
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	10	-	-	49.343.358	28.804.633	
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	10	-	-	3.423.591	2.396.826	
Επενδύσεις σε κοινοπράξies που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	11	32.753.555	34.005.975	-	-	
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	12	237.360	383.307	237.360	383.307	
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	13	971.955	356.019	4.639.250	368.792	
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>58.014.885</b>	<b>40.999.111</b>	<b>58.662.683</b>	<b>32.938.784</b>	
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>						
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	13	4.424.789	2.733.507	3.911.041	6.848.329	
Αποθέματα	14	795.000	-	-	-	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	6.808.486	15.024.521	2.612.223	10.082.817	
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>12.028.275</b>	<b>17.758.028</b>	<b>6.523.264</b>	<b>16.931.146</b>	
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>70.043.160</b>	<b>58.757.139</b>	<b>65.185.947</b>	<b>49.869.930</b>	
<b>Ίδια κεφάλαια</b>						
Μετοχικό κεφάλαιο	16	607.110	607.110	607.110	607.110	
Λοιπά αποθεματικά	17	2.800.395	2.800.395	35.611.253	19.302.528	
Αποτελέσματα εις νέον		28.922.592	16.795.425	1.197.570	2.039.939	
<b>Σύνολο ίδιων κεφαλαίων</b>		<b>32.330.097</b>	<b>20.202.929</b>	<b>37.415.933</b>	<b>21.949.576</b>	
<b>Υποχρεώσεις</b>						
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>						
Δανεισμός	18	11.503.721	24.629.113	11.496.297	17.481.658	
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	12	1.547.043	251.305	-	-	
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	19	307.569	234.535	307.569	234.535	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	554.000	550.000	-	-	
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>13.912.333</b>	<b>25.664.953</b>	<b>11.803.866</b>	<b>17.716.194</b>	
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>						
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	5.229.133	5.854.609	2.408.568	3.207.312	
Δανεισμός	18	18.567.418	7.031.196	13.557.580	6.993.396	
Προβλέψεις		-	3.453	-	3.453	
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		4.179	-	-	-	
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>23.800.730</b>	<b>12.889.258</b>	<b>15.966.148</b>	<b>10.204.161</b>	
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>37.713.063</b>	<b>38.554.209</b>	<b>27.770.014</b>	<b>27.920.354</b>	
<b>Σύνολο ίδιων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>70.043.160</b>	<b>58.757.139</b>	<b>65.185.947</b>	<b>49.869.930</b>	

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 13 - 76 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
<b>Κύκλος εργασιών</b>				
Κόστος πωληθέντων	21	7.825.788	6.357.580	8.716.406
<b>Μικτό κέρδος/(ζημιά)</b>	22	(6.044.560)	(4.790.898)	(6.606.868)
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	24	1.781.228	1.566.682	2.109.538
Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7	333.080	87.434	376.481
'Εξοδα διάθεσης	22	5.788.294	1.145.582	30.000
'Εξοδα διοίκησης	22	(796.082)	(721.218)	(886.025)
Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων - καθαρό ποσό	22	(2.059.959)	(1.762.451)	(1.498.822)
Λοιπά κέρδη/(Ζημιές) - καθαρά	25	(86.922)	(77.122)	(97.434)
<b>Λειτουργικά Κέρδη/(Ζημιές)</b>		3.193.755	8.003.127	328.390
Χρηματοοικονομικά έσοδα	26	17.130	23.625	260.646
Χρηματοοικονομικά έξοδα	26	(2.352.278)	(1.931.150)	(1.275.226)
<b>Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά</b>	26	(2.335.148)	(1.907.525)	(1.014.580)
Μερίδιο κέρδους/(Ζημιάς) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	11	12.732.733	1.897.522	-
<b>Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων</b>		13.591.340	7.993.123	(686.190)
Φόρος εισοδήματος	27	(1.456.396)	(443.220)	(148.403)
<b>Καθαρά κέρδη/ (Ζημιές) χρήσης</b>		12.134.944	7.549.903	(834.593)
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα:</b>				
<i>Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα</i>				
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων - προ φόρων	10	-	-	16.308.725
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων - φόρος εισοδήματος	12	-	-	-
Αναλογιστικά κέρδη/(Ζημιές) - προ φόρων	19	(10.232)	(79.559)	(10.232)
Αναλογιστικά κέρδη/(Ζημιές) - φόρος εισοδήματος	12	2.456	19.094	2.456
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά φόρων</b>		(7.776)	(60.465)	16.300.949
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>		12.127.168	7.489.438	11.968.051
				15.466.356
				10.808.433

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 13 - 76 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

## Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	<b>Όμιλος</b>			
	<b>Μετοχικό κεφάλαιο</b>	<b>Λοιπά αποθεματικά</b>	<b>Αποτελέσματα εις νέον</b>	<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>607.110</b>	<b>2.800.395</b>	<b>9.234.966</b>	<b>12.642.470</b>
Αλλαγή στις λογιστικές πολιτικές - ΔΠΧΑ 16	-	-	71.021	<b>71.021</b>
Καθαρές ζημιές χρήσης	-	-	7.549.903	<b>7.549.903</b>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	(60.465)	<b>(60.465)</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>607.110</b>	<b>2.800.395</b>	<b>16.795.425</b>	<b>20.202.929</b>

<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>607.110</b>	<b>2.800.395</b>	<b>16.795.425</b>	<b>20.202.929</b>
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	12.134.944	<b>12.134.944</b>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	(7.776)	<b>(7.776)</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>607.110</b>	<b>2.800.395</b>	<b>28.922.592</b>	<b>32.330.097</b>

	<b>Εταιρεία</b>			
	<b>Μετοχικό κεφάλαιο</b>	<b>Λοιπά αποθεματικά</b>	<b>Αποτελέσματα εις νέον</b>	<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>607.110</b>	<b>7.274.012</b>	<b>3.096.110</b>	<b>10.977.232</b>
Αλλαγή στις λογιστικές πολιτικές - ΔΠΧΑ 16	-	-	163.911	<b>163.911</b>
Καθαρές ζημιές χρήσης	-	-	(1.159.618)	<b>(1.159.618)</b>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	12.028.516	(60.465)	<b>11.968.051</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>607.110</b>	<b>19.302.528</b>	<b>2.039.939</b>	<b>21.949.576</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>607.110</b>	<b>19.302.528</b>	<b>2.039.939</b>	<b>21.949.576</b>
Καθαρές ζημιές χρήσης	-	-	(834.592)	<b>(834.592)</b>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	16.308.725	(7.776)	<b>16.300.949</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>607.110</b>	<b>35.611.253</b>	<b>1.197.570</b>	<b>37.415.933</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 13 - 76 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
			(686.190)	(970.067)
Κέρδος/(Ζημιές) προ φόρων <b>Προσαρμογές για:</b>	<b>13.591.340</b>	<b>7.993.123</b>	<b>(686.190)</b>	<b>(970.067)</b>
Καθαρό (Κέρδος) / Ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7	(5.788.294)	(1.145.582)	(30.000)
Αποσβέσεις εναόματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	8	174.226	444.117	153.187
Αποσβέσεις αύλων περιουσιακών στοιχείων	9	399	853	399
(Κέρδος)/Ζημιά από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (επενδύσεις σε θυγατρικές/συγγενείς/ κοινοπραξίες)	25	-	-	(225.965)
(Κέρδος)/Ζημιά από πώληση επενδύσεων σε θυγατρικές/συγγενείς/ κοινοπραξίες	25	1.730.771	(7.597.322)	-
(Κέρδος)/Ζημιά από πώληση εναόματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	8	-	(13.900)	-
Μεριδιοί (κέρδους)/Ζημιάς από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	11	(12.732.733)	(1.897.522)	-
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα - καθαρό	26	2.335.148	1.907.525	1.014.580
(Κέρδος) / Ζημιά από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις	25	(29.679)	(49.386)	(68.160)
Λοιπά		(6.890)	-	-
	<b>(725.711)</b>	<b>(358.093)</b>	<b>157.850</b>	<b>42.665</b>
<b>Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης</b>				
(Αύξηση) / μείωση πελατών και λοιπών απαρτήσεων		(1.317.690)	(114.565)	(579.717)
Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		(2.825.087)	1.605.098	(798.744)
Αύξηση / (μείωση) προβλέψεων		59.350	16.015	59.350
	<b>(4.083.427)</b>	<b>1.506.548</b>	<b>(1.319.111)</b>	<b>191.323</b>
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>				
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(4.809.138)	1.148.455	(1.161.261)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(1.549.857)	(1.510.616)	(437.098)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(8.254)	(2.364)	-
	<b>(6.367.249)</b>	<b>(364.525)</b>	<b>(1.598.359)</b>	<b>(681.364)</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>				
Πληρωμές για απόκτηση/ϊδρυση/αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών επιχειρήσεων, συγγενών επιχειρήσεων και κοινοπραξιών, καθαρές από ταμειακό διαθέσιμα που αποκτήθηκαν		(904.895)	(11.244.563)	(1.497.200)
Εισπράξεις από μείωση μετοχικού κεφαλαίου και αποθεματικού υπέρ το όρπο κοινοπραξιών	11	9.132.500	-	-
Πληρωμές για αγορές εναόματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(51.520)	(939.080)	(43.461)
Πληρωμές για αγορές επενδυτικών ακινήτων, προσθήκες σε υφιστάμενα επενδυτικά ακίνητα και σχετικές με επενδυτικά ακίνητα	7	(12.386.824)	(517.418)	(80.000)
Εισπράξεις από πώλησης εναόματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	8	-	13.900	-
Εισπράξεις από πώλησης επενδύσεων σε θυγατρικές επιχειρήσεις, συγγενές επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, καθαρό από ταμειακά διαθέσιμα που πουλήθηκαν	10	(398.702)	649.719	-
Τόκοι που εισπράχθηκαν		941	276	677
Τόκοι που εισπράχθηκαν από δάνεια και χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις σε Συνδεδεμένα μέρη	30	15.484	25.140	28.769
Μερισμάτα που εισπράχθηκαν	11	5.070.000	-	-
Αποπληρωμένα δάνεια χορηγηθέντων σε Συνδεδεμένα μέρη	30	-	2.392.594	-
Δάνεια χορηγηθέντα σε Συνδεδεμένα μέρη	30	-	(2.192.000)	(4.000.000)
Εισπράξεις κεφαλαίου χρηματοδοτικών υπεκμισθώσεων	30	23.389	17.138	42.807
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		<b>500.373</b>	<b>(11.794.294)</b>	<b>(5.548.408)</b>
				<b>(4.249.622)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>				
Αποπληρωμή δανεισμού	18	(11.900.000)	(8.500.000)	(4.900.000)
Δάνεια αναληφθέντα	18	4.990.261	12.536.000	-
Αποπληρωμή δανεισμού σε Συνδεδεμένα μέρη	30	-	(4.400.000)	(3.500.000)
Δάνεια αναληφθέντα από Συνδεδεμένα μέρη	30	4.700.000	21.302.410	4.700.000
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων	30	(139.421)	(59.556)	(123.828)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		<b>(2.349.160)</b>	<b>20.878.854</b>	<b>(323.828)</b>
				<b>13.885.793</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		<b>(8.216.035)</b>	<b>8.720.035</b>	<b>(7.470.594)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	15	15.024.521	6.304.486	10.082.817
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	15	<b>6.808.486</b>	<b>15.024.521</b>	<b>2.612.223</b>
				<b>10.082.817</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 13 - 76 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2020****1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία και τον Όμιλο**

Η μητρική εταιρεία DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ (στο εξής αναφερόμενη ως «Εταιρεία» ή «DIMAND A.E.») με διακριτικό τίτλο DIMAND A.E., που εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου, έχει ως κύριο αντικείμενό της την πραγματοποίηση επενδύσεων σε ακίνητα, την αγορά, την πώληση, την μίσθωση και την εκμίσθωση ακινήτων με σκοπό την αξιοποίηση τους. Επίσης, την καθ' οποιονδήποτε τρόπο διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων της Εταιρείας ή τρίτων, την παροχή υπηρεσιών στον τομέα ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων μέσω εκπόνησης μελετών, ερευνών και επιχειρηματικών σχεδίων αξιοποίησης ακινήτων. Τέλος, την εκμετάλλευση πάσης φύσεως οικοδομικών έργων είτε δημοσίων είτε ιδιωτικών, την ανέγερση οικοδομών πάσης φύσεως και χρήσεως επί οικοπέδων της Εταιρείας ή τρίτων, προς το σκοπό της πωλήσεως αυτών ολικώς ή τμηματικώς ή της εκμεταλλεύσεως τους και γενικά την άσκηση κτηματικών επιχειρήσεων. Η Εταιρεία έχει τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 004854501000. Η διάρκεια της εταιρείας ορίζεται σε πενήντα έτη. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Νερατζιώτισσης 115 Τ.Κ 15124, Μαρούσι.

Για την δομή του Ομίλου, καθώς και τις συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες και σε κοινοπραξίες, βλέπε σημειώσεις 10 και 11.

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020, έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 20.07.2021 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

**2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα και τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες και κοινοπραξίες, οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Με ημερομηνία 31.12.2020, το κυκλοφορούν ενεργητικό της Εταιρείας και του Ομίλου είναι μικρότερο των αντίστοιχων βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων τους. Εντούτοις, η αποπληρωμή σημαντικού μέρους των δανειακών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας και του Ομίλου συνδέεται με την εκποίηση των υπό-κατασκευή ακινήτων, οπότε και θα προκύψουν οι αντίστοιχες ταμειακές εισροές, οι οποίες δεν απεικονίζονται στα στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού. Δεδομένου αυτού, η Διοίκηση θεωρεί ότι η Εταιρεία και ο Όμιλος έχουν επαρκείς πόρους για να συνεχίσουν την οικονομική τους δραστηριότητα για τους 12 μήνες που έπονται από την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και για το λόγο αυτό οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απεικονίζονται σε ευρώ, εκτός αν ρητά αναφέρεται διαφορετικά.

Η ετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Οι περιοχές που αφορούν περιπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου αναφέρονται στη σημείωση 6.

**COVID-19**

Η Διοίκηση αφού εξέτασε τα τρέχοντα οικονομικά στοιχεία της Εταιρείας και του Ομίλου καθώς και τις μελλοντικές υποχρεώσεις, συμφωνίες και προοπτικές, λαμβάνοντας υπ' όψιν και την επίδραση της πανδημίας του Covid-19, εκτιμά ότι οι προοπτικές της Εταιρείας και του Ομίλου είναι θετικές και ότι η Εταιρεία και ο Όμιλος έχουν την δυνατότητα να συνεχίσουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους σύμφωνα με το επιχειρηματικό τους σχέδιο.

Ειδικότερα, αν και η πανδημία του Covid-19 επηρέασε και συνεχίζει αν και σε μειούμενο βαθμό να επηρεάζει δυσμενώς την εγχώρια και διεθνή οικονομία, και εμμέσως τον κλάδο των ακινήτων, η επίδρασή της στην δραστηριότητα του Ομίλου και της Εταιρείας δεν αναμένεται να είναι ουσιώδης για τους ακόλουθους λόγους:

- Η εγχώρια αγορά ακινήτων στη οποία δραστηριοποιείται ο Όμιλος επέδειξε αμυντικά χαρακτηριστικά στη κλειόμενη χρήση και σε πολλές περιπτώσεις παρατηρήθηκαν ανατιμήσεις στις αγοραίες αξίες των ακινήτων και μισθώσεων οι οποίες αντισταθμίζουν τις όποιες αρνητικές επιδράσεις (π.χ. αύξηση κόστους κατασκευής κλπ.).
- Ο Όμιλος εντός της χρήσης συνέχισε απρόσκοπτα το επενδυτικό του πρόγραμμα και υλοποίησε τα έργα και τις συμφωνίες που είχε προγραμματίσει σημειώνοντας κερδοφορία. Παράλληλα πραγματοποίησε νέες εμπορικές συμφωνίες με υψηλού κύρους αντισυμβαλλόμενους οι οποίες περιορίζουν τους επιχειρηματικούς κινδύνους και θωρακίζουν την μελλοντική του πορεία.
- Ο Όμιλος έχει συνάψει μακροχρόνιες συμφωνίες χρηματοδότησης καθώς και επιχειρηματικές συνεργασίες οι οποίες εξασφαλίζουν τη διαθεσιμότητα κεφαλαίων για την ολοκλήρωση των αναληφθέντων έργων και επενδύσεων και τη πραγματοποίηση της νέων.
- Η εξέλιξη του προγράμματος εμβολιασμού και η ανακοίνωση των έργων του Ταμείου Ανάκαμψης αναμένεται να επιδράσουν θετικά στην αντιμετώπιση των υγειονομικών και οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας.

### **3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες**

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά την διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Κανένα από αυτά τα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες δεν είχε ή δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, εκτός των παρακάτω:

#### **Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2020**

##### **Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 16: «Μειώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον Covid-19»**

Η τροποποίηση εισάγει μια προαιρετική πρακτική διευκόλυνση αναφορικά με το τρόπο με τον οποίο ο μισθωτής αναγνωρίζει τις μειώσεις μισθωμάτων που προέκυψαν ως άμεση συνέπεια του COVID-19. Συγκεκριμένα, οι μισθωτές που επιλέγουν να εφαρμόσουν την πρακτική διευκόλυνση δεν απαιτείται να εκτιμήσουν εάν οι αλλαγές των μισθωμάτων αποτελούν τροποποίηση της αρχικής μίσθωσης. Οι μειώσεις των μισθωμάτων που προκύπτουν υπό μορφή εφάπαξ μείωσης του ενοικίου, θα λογίζονται ως πληρωμές κυμαινόμενων μισθωμάτων και θα αναγνωρίζονται στη κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου.

Η πρακτική διευκόλυνση ισχύει για μειώσεις μισθωμάτων που προέκυψαν ως άμεση συνέπεια της πανδημίας covid-19 και μόνο όταν το αναθεωρημένο μίσθωμα είναι το ίδιο ή μικρότερο από το αρχικό, η μείωση σχετίζεται με μισθώματα που οφείλονται πριν ή μέχρι τις 30 Ιουνίου 2021 και όταν δεν έχουν πραγματοποιηθεί άλλες ουσιώδεις αλλαγές στους όρους της μίσθωσης. Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αποφάσισε να μην παράσχει πρόσθετη διευκόλυνση για τους εκμισθωτές. Η τροποποίηση ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν από την 1η Ιουνίου 2020 και έπειτα. Η πρότερη εφαρμογή επιτρέπεται. Η επίδραση που προέκυψε για τον Όμιλο από την εφαρμογής της τροποποίησης παρουσιάζεται στη σημείωση 22.

##### **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3: Συνενώσεις Επιχειρήσεων**

Η τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 3 “Συνενώσεις Επιχειρήσεων” αποσαφηνίζει ότι, για να θεωρηθεί επιχείρηση, ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον μια εισροή και μια ουσιαστική διαδικασία που από κοινού συνεισφέρουν σημαντικά στην ικανότητά του να δημιουργεί εκροή. Επιπλέον, περιορίζει τον ορισμό της επιχείρησης και των εκροών, εστιάζοντας στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης μέσω παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες και αφαιρώντας την αναφορά στην ικανότητα μείωσης κόστους. Η τροποποίηση περιλαμβάνει καθοδήγηση και πρακτικά παραδείγματα ώστε να βοηθήσει τις εταιρείες να εκτιμήσουν αν έχει αποκτηθεί μια ουσιαστική διαδικασία, αφαιρεί την εκτίμηση του αν οι συμμετέχοντες της στην αγορά μπορούν να αντικαταστήσουν μη διαθέσιμες εισροές ή διαδικασίες συνεχίζοντας να παράγουν εκροές και εισάγει την δυνατότητα προαιρετικής εξέτασης με την οποία απλουστεύεται η εκτίμηση του κατά πόσον ένα αποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων δεν αποτελεί επιχείρηση. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, αλλά μπορεί να έχει επίδραση σε μελλοντικές χρήσεις εάν ο Όμιλος προβεί σε συνενώσεις επιχειρήσεων.

**Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες υποχρεωτικά για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021**

#### **Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 16: «Μειώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον Covid-19, μετά την 30 Ιουνίου 2021»**

Η τροποποίηση παρατείνει κατά ένα χρόνο την προηγούμενη τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 16 αναφορικά με την πρακτική διευκόλυνση κατά την οποία δεν απαιτείται από τους μισθωτές να εκτιμήσουν εάν οι αλλαγές των μισθωμάτων λόγω του COVID-19 αποτελούν τροποποίηση της αρχικής μίσθωσης. Ο Όμιλος θα αναγνωρίσει τυχόν σχετικές μειώσεις μισθωμάτων στα αποτελέσματα των περιόδων στις οποίες θα προκύψουν.

#### **4. Λογιστικές πολιτικές**

##### **4.1 Ενοποίηση Θυγατρικών επιχειρήσεων**

###### **a) Θυγατρικές**

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

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται από τον Όμιλο βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το τίμημα της εξαγοράς υπολογίζεται ως η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται, των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται προς τους πρώην μετόχους και των μετοχών που εκδίδονται από τον Όμιλο. Το τίμημα της εξαγοράς περιλαμβάνει και την εύλογη αξία οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης που προκύπτει από τυχόν συμφωνία ενδεχόμενου τιμήματος. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται και οι υποχρεώσεις, καθώς και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Ανά περίπτωση εξαγοράς, ο Όμιλος αναγνωρίζει τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή στη θυγατρική είτε στην εύλογη αξία, είτε στην αξία του μεριδίου της μη ελέγχουσας συμμετοχής στην καθαρή θέση της θυγατρικής.

Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Εάν η επιχειρηματική συνένωση επιτυγχάνεται σταδιακά, η εύλογη αξία της συμμετοχής που κατείχε ο Όμιλος στην αποκτηθείσα εταιρεία επαναμετράται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει από την επαναμέτρηση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Διεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθέσεις ζημιές επίσης απαλείφονται. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της που χρησιμοποιούνται για την κατάρτιση των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καταρτίζονται με την ίδια ημερομηνία αναφοράς. Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται από τις θυγατρικές έχουν προσαρμοστεί, όπου κρίθηκε αναγκαίο, ώστε να εναρμονιστούν με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Στις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρεία αποτιμά τις συμμετοχές της σε θυγατρικές εταιρείες στην εύλογη αξία βάσει του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», όπως ορίζεται στο ΔΛΠ 27. Συγκεκριμένα, με βάση το ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία επιμετρά τις επενδύσεις στις θυγατρικές εταιρείες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, εκτός από τις επενδύσεις, για τις οποίες η Εταιρεία επέλεξε αμετάκλητα να τις επιμετρά στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Βλέπε σχετικά σημείωση 4.8. Η εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών προσδιορίζεται με την χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται στα δεδομένα της αγοράς αλλά και της οικονομικής κατάστασης των θυγατρικών κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών τους καταστάσεων.

### β) Μεταβολές στα ποσοστά ιδιοκτησίας χωρίς απώλεια ελέγχου

Οι συναλλαγές με τους μετόχους της μειοψηφίας που δεν οδηγούν σε απώλεια ελέγχου από τον Όμιλο θεωρούνται λογιστικά ως συναλλαγές με τους μετόχους. Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας του τιμήματος που καταβλήθηκε και του αποκτηθέντος σχετικού μεριδίου της λογιστικής αξίας των ιδίων κεφαλαίων της θυγατρικής καταχωρείται στα ίδια κεφάλαια. Κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από την πώληση στους μετόχους της μειοψηφίας καταχωρούνται επίσης στα ίδια κεφάλαια.

### γ) Πωλήσεις θυγατρικών

Όταν ο Όμιλος παύσει να έχει έλεγχο, το εναπομένον ποσοστό συμμετοχής επιμετράται εκ νέου στην εύλογη αξία του, ενώ τυχόν διαφορές που προκύπτουν σε σχέση με την τρέχουσα αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Κατόπιν, το περιουσιακό αυτό στοιχείο αναγνωρίζεται ως συγγενής επιχείρηση, κοινοπραξία ή χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ενεργητικού στην εύλογη αυτή αξία.

## 4.2 Επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο

Επιχειρηματικό σχήμα υπό κοινό έλεγχο είναι ένα σχήμα στο οποίο δύο ή περισσότερα μέρη έχουν κοινό έλεγχο. Από κοινού έλεγχος είναι ο συμβατικός επιμερισμός του ελέγχου ενός σχήματος, ο οποίος υπάρχει μόνο όταν οι αποφάσεις σχετικά με τις συναφείς δραστηριότητες απαιτούν την ομόφωνη συγκατάθεση των μερών στα οποία επιμερίζεται ο έλεγχος. Οι συμμετοχές σε επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο κατηγοριοποιούνται είτε ως κοινοπραξίες, όταν τα μέρη που ασκούν από κοινού έλεγχο έχουν δικαίωμα επί των καθαρών περιουσιακών στοιχείων του σχήματος, είτε ως από κοινού δραστηριότητες, όταν δύο ή περισσότερα μέρη έχουν δικαιώματα επί των περιουσιακών στοιχείων και ευθύνες για τις υποχρεώσεις του σχήματος.

Ο Όμιλος εξετάζει τους συμβατικούς όρους των επιχειρηματικών σχημάτων υπό κοινό έλεγχο, στα οποία συμμετέχει, προκειμένου να καθορίσει αν αποτελούν κοινοπραξίες ή από κοινού δραστηριότητες. Τα επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο στα οποία συμμετέχει ο Όμιλος αποτελούν κοινοπραξίες.

Οι κοινοπραξίες λογιστικοποιούνται βάσει της μεθόδου της καθαρής θέσης. Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, οι επενδύσεις σε κοινοπραξίες αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσεως, το οποίο μεταγενέστερα αυξάνεται ή μειώνεται με την αναγνώριση του μεριδίου του Ομίλου στα κέρδη ή τις ζημιές των κοινοπραξιών και τις μεταβολές στα λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά την εξαγορά. Στην περίπτωση που το μερίδιο του Ομίλου επί των ζημιών των κοινοπραξιών υπερβεί την αξία της επένδυσης (η οποία συμπεριλαμβάνει και οποιαδήποτε μακροπρόθεσμη επένδυση που στην ουσία αποτελεί μέρος της καθαρής επένδυσης του Ομίλου στις

κοινοπραξίες), δεν αναγνωρίζονται επιπλέον ζημιές, εκτός εάν έχουν γίνει πληρωμές ή έχουν αναληφθεί περαιτέρω δεσμεύσεις για λογαριασμό των κοινοπραξιών.

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ του Ομίλου και των κοινοπραξιών απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου στις κοινοπραξίες. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου. Οι λογιστικές αρχές των κοινοπραξιών έχουν τροποποιηθεί, όπου ήταν απαραίτητο, ώστε να είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Στις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις οι επενδύσεις σε κοινοπραξίες επιμετρούνται στην εύλογη αξία βάσει του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», όπως ορίζεται στο ΔΛΠ 27. Συγκεκριμένα, με βάση το ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία επιμετρά τις επενδύσεις σε κοινοπραξίες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, εκτός από την επενδύσεις, για τις οποίες η Εταιρεία επέλεξε αμετάκλητα να τις επιμετρά στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Βλέπε σχετικά σημείωση 4.8. Η εύλογη αξία των κοινοπραξιών προσδιορίζεται με την χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται στα δεδομένα της αγοράς αλλά και της οικονομικής κατάστασης των κοινοπραξιών κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών τους καταστάσεων. Η Εταιρεία δεν έχει επενδύσεις σε κοινοπραξίες σε καμία περίοδο αναφοράς.

#### 4.3 Συναλλαγματικές μετατροπές

##### (α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο ο Όμιλος και η Εταιρεία λειτουργούν («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης του Ομίλου και της Εταιρείας.

##### (β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τις ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών ή της αποτίμησης όταν τα στοιχεία επανεκτιμώνται. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία αναφοράς, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

#### 4.4 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και για τα δύο κατατάσσονται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Τα εν λόγω ακίνητα δεν ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρεία και τον Όμιλο. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα ή μισθωμένα οικόπεδα και κτίρια τα οποία είναι υπό κατασκευή και τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση ή κατασκευή ενός επενδυτικού ακινήτου κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το επενδυτικό ακίνητο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Το έσοδο από τόκους από την προσωρινή τοποθέτηση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση ή κατασκευή ενός επενδυτικού ακινήτου αφαιρείται από τα κόστη δανεισμού που επιτρέπεται να κεφαλαιοποιηθούν. Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, προσαρμοσμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε εφαρμόζονται εναλλακτικές μέθοδοι αποτίμησης. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους πιστοποιημένους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

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 στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Όταν ο Όμιλος πουλά ένα επενδυτικό ακίνητο που επιμετρά σε εύλογη αξία σε μια συναλλαγή, υπό τους συνήθεις όρους της αγοράς, η λογιστική αξία του επενδυτικού ακινήτου αμέσως πριν την πώλησή προσαρμόζεται στο τίμημα της συναλλαγής και οποιαδήποτε διαφορά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα στο κονδύλι «Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία».

Εάν ένα ακίνητο που έχει καταταχθεί ως επενδυτικό ακίνητο αλλάζει χρήση σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, 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 στα επενδυτικά ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται με τον ίδιο τρόπο όπως οι αναπροσαρμογές της αξίας των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων βάσει του ΔΛΠ 16.

Εάν μεταβληθεί η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου, όπως έναρξη κατασκευής με σκοπό την πώληση, τότε αναταξινομείται στα αποθέματα και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

#### 4.5 Ενσώματα πάγια

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία των ενσώματων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνο αν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και στον Όμιλο και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του μέρους του παγίου που αντικαθίσταται παύει να αναγνωρίζεται.

Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται.

Η γη και τα πάγια που βρίσκονται σε στάδιο κατασκευής (υπό εκτέλεση) δεν αποσβένονται.

Η Διοίκηση του Ομίλου προσδιορίζει τις εκτιμώμενες ωφέλιμες ζωές των λοιπών ενσώματων παγίων (εκτός της γης και των παγίων υπό κατασκευή). Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων επανεξετάζονται και αναπροσαρμόζονται αν κριθεί απαραίτητο στο τέλος κάθε χρήσεως.

Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, η οποία εκτιμήθηκε ως ακολούθως:

- Βελτιώσεις επί ακινήτων τρίτων ανάλογα με την χρονική διάρκεια της μίσθωσης
- Μεταφορικά μέσα επιβατικά 6,25-10 έτη
- Έπιπλα και εξοπλισμός γραφείων 5-10 έτη.
- Περιουσιακά στοιχεία μη σημαντικής αξίας (έως € 1.500,00) εφάπαξ απόσβεση.

Για τις αποσβέσεις των μισθωμένων ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων βλέπε σχετικά σημείωση 4.15.

Η λογιστική αξία ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου απομειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν κατά την πώληση από την διαφορά μεταξύ των εσόδων από την πώληση και της λογιστικής αξίας αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης.

#### **4.6 Υπεραξία και Άυλα περιουσιακά στοιχεία**

##### **a) Υπεραξία**

Η υπεραξία προκύπτει από εξαγορά θυγατρικών εταιρειών και καταχωρείται ως το υπερβάλλον ποσό 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 εύλογης αξίας, κατά την ημερομηνία εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν. Εάν, μετά από επανεξέταση, η εύλογη 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.

Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, η υπεραξία που αποκτάται κατά τη συνένωση επιχειρήσεων κατανέμεται σε κάθε μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών ή ομάδες μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών που αναμένεται ότι θα επωφεληθούν από τις συνέργειες της συνένωσης. Κάθε μονάδα ή ομάδα μονάδων στις οποίες κατανέμεται η υπεραξία αποτελεί το χαμηλότερο επίπεδο μέσα στον Όμιλο, στο οποίο η υπεραξία παρακολουθείται για σκοπούς εσωτερικής διαχείρισης.

Η υπεραξία υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης σε ετήσια βάση ή συχνότερα αν γεγονότα ή αλλαγές συνθηκών υποδηλώνουν πιθανή απομείωση. Η λογιστική αξία της υπεραξίας συγκρίνεται με την ανακτήσιμη αξία της, η οποία είναι η μεγαλύτερη της αξίας χρήσης και της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης. Κάθε απομείωση αναγνωρίζεται απευθείας ως έξοδο και δεν αναστρέφεται μεταγενέστερα.

Ο Όμιλος δεν έχει αναγνωρίσει υπεραξία σε καμία περίοδο αναφοράς.

##### **β) Λογισμικό**

Οι αποκτηθείσες άδειες λογισμικών προγραμμάτων κεφαλαιοποιούνται με βάση τις δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για την απόκτηση και εγκατάσταση των συγκεκριμένων λογισμικών. Οι άδειες λογισμικού επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία έχει εκτιμηθεί σε 5-10 έτη περίπου.

#### 4.7 Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας και του Ομίλου εξετάζονται για απομείωση όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι οι λογιστικές αξίες τους μπορεί να μην είναι ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή προσδιορίζεται η ανακτήσιμη αξία των περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης, η οποία καταχωρείται απ' ευθείας στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία των περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε προηγούμενες περιόδους σε μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς για τυχόν αναστροφή.

#### 4.8 Χρηματοοικονομικά μέσα

##### Αρχική αναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας και του Ομίλου, όταν η Εταιρεία και ο Όμιλος καθίστανται μέρος των συμβατικών όρων του μέσου.

##### (a) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

###### Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Η Εταιρεία και ο Όμιλος ταξινομούν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στην εύλογη αξία (είτε μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων είτε μέσω αποτελεσμάτων)
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την απόκτηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Το κόστος συναλλαγών που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, που δεν αποτελούν επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους, ταξινομούνται σε μία από τις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης με βάση το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας και του Ομίλου για την διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών τους.

- **Αποσβεσμένο κόστος:** Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που διακρατούνται υπό επιχειρηματικό μοντέλο με στόχο την συλλογή των συμβατικών ταμειακών ροών, οι οποίες αποτελούνται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος.
- **Εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων:** Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που διακρατούνται υπό επιχειρηματικό μοντέλο με στόχο την συλλογή των συμβατικών ταμειακών ροών και την πώλησή τους και όπου οι ταμειακές ροές αποτελούνται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.
- **Εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων:** Όλα τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος μπορούν κατά την αρχική αναγνώριση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, εκτός από τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους, να προσδιορίσουν αμετάκλητα το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ως επιμετρούμενο στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων εάν με αυτόν τον τρόπο απαλείφει ή μειώνει αισθητά μία ανακολουθία στην επιμέτρηση ή την αναγνώριση.

Οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους επιμετρούνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, εκτός και αν η Εταιρεία έχει επιλέξει αμετάκλητα κατά την αρχική αναγνώριση μιας επένδυσης σε συμμετοχικούς τίτλους που δεν διακρατάται προς διαπραγμάτευση, να την επιμετρά στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος αναταξινομούν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μόνο εφόσον αλλάζει το επιχειρηματικό μοντέλο για την διαχείρισή τους. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία για τα οποία έχουν γίνει αμετάκλητες επιλογές/προσδιορίσεις κατά την αρχική αναγνώριση, όπως αναφέρεται παραπάνω, δεν γίνεται να αναταξινομηθούν.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποαναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές λήγει ή μεταβιβάζεται και η Εταιρεία και ο Όμιλος έχουν μεταβιβάσει ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, εκτός από τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους, αποαναγνωρίζεται, το συσσωρευμένο κέρδος ή η ζημιά που είχε προηγουμένως αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αναταξινομείται από την καθαρή θέση στα αποτελέσματα. Όταν μία επένδυση σε συμμετοχικούς τίτλους που επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων αποαναγνωρίζεται, το συσσωρευμένο κέρδος ή η ζημιά που είχε προηγουμένως αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα μεταφέρεται στα αποτελέσματα εις νέον.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος κατά την ημερομηνία αναφοράς διακρατούν απαιτήσεις και δάνεια που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος. Βλέπε σχετικά σημείωση 13. Επιπλέον, οι επενδύσεις της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρίες επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων βάσει του ΔΠΧΑ 9, εκτός από την επένδυση στην θυγατρική Εταιρεία Arcela Investments Ltd, για την οποία η Εταιρεία επέλεξε αμετάκλητα με βάση το ΔΠΧΑ 9 να την επιμετρά στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Βλέπε σχετικά σημείωση 10.

#### Απομείωση

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους, που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων υπόκεινται σε απομείωση.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί η απομείωση να υπολογίζεται με βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές, χρησιμοποιώντας τα 3 παρακάτω στάδια:

**Στάδιο 1:** Επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τους επόμενους 12 μήνες. Περιλαμβάνει όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με ασήμαντη αύξηση πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση και συνήθως αφορά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν ξεπεράσει την ημερομηνία οφειλής για περισσότερο από 30 ημέρες. Αναγνωρίζεται η αναλογία των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τη συνολική ζωή των στοιχείων που θα προέλθει από πιστωτικά γεγονότα (default events) που είναι πιθανό να συμβουν στη διάρκεια των επομένων 12 μηνών.

**Στάδιο 2:** Επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για την συνολική ζωή – χωρίς πιστωτική απομείωση. Αν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση αλλά δεν έχει ακόμη απομειωθεί, κατατάσσεται στο Στάδιο 2 και επιμετράται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές της συνολικής ζωής του που ορίζεται ως αναμενόμενη πιστωτική ζημιά ως αποτέλεσμα όλων των πιθανών πιστωτικών γεγονότων όλης της αναμενόμενης ζωής του.

**Στάδιο 3:** Επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για την συνολική ζωή – με πιστωτική απομείωση. Αν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ορίζεται ως πιστωτικά απομειωμένο, μεταφέρεται στο Στάδιο 3 και επιμετράται με την αναμενόμενη πιστωτική ζημιά για την συνολική ζωή του. Αντικειμενικό τεκμήριο για ένα πιστωτικά απομειωμένο χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι η άνω των 90 ημερών καθυστέρηση από την ημερομηνία οφειλής και άλλες πληροφορίες για σημαντικές οικονομικές δυσκολίες των χρεωστών.

Ο Όμιλος υιοθέτησε την απλοποιημένη προσέγγιση όσον αφορά την εκτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τις απαιτήσεις από πελάτες. Ο Όμιλος και η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, επιμετρά την πρόβλεψη απομείωσης των απαιτήσεων από πελάτες σε ποσό που ισούται με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής. Συνεπώς, όλες οι απαιτήσεις από πελάτες του Ομίλου και τις Εταιρείας κατατάσσονται στις κατηγορίες Στάδιο 2 και Στάδιο 3, όπως περιγράφονται ανωτέρω.

Τα ακόλουθα είναι τα βασικά δεδομένα που εισάγονται για την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Ομίλου, όσον αφορά τις εκτιμήσεις των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών:

- **Άνοιγμα σε Αθέτηση ("EAD"):** αντιπροσωπεύει το ποσό του ανοίγματος κατά την ημερομηνία αναφοράς.
- **Πιθανότητα Αθέτησης ("PD"):** Η πιθανότητα αθέτησης είναι μια εκτίμηση της πιθανότητας εντός του συγκεκριμένου χρονικού ορίζοντα. Ο Όμιλος υπολογίζει τις Πιθανότητες Αθέτησης, χρησιμοποιώντας ιστορικά στοιχεία, τις παραδοχές και τις μελλοντικές εκτιμήσεις.
- **Ζημία σε Περίπτωση Αθέτησης ("LGD"):** αντιπροσωπεύει την εκτίμηση της ζημίας που θα πραγματοποιηθεί κατά την ημερομηνία αθέτησης. Η Ζημία σε Περίπτωση Αθέτησης υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών του μέσου που οφείλονται και των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών του μέσου που αναμένεται να εισπραχθούν. Ο προσδιορισμός της Ζημίας σε Περίπτωση Αθέτησης εξετάζει επίσης και την επίδραση της ανάκτησης των αναμενόμενων ταμειακών ροών που προκύπτουν από τις εξασφαλίσεις που διακρατά ο Όμιλος.

Την 31.12.2020 ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν κατείχε κάποια απαίτηση από πελάτες για την οποία να μην έχει αναγνωριστεί αναμενόμενη πιστωτική ζημιά, λόγω της επίδρασης οποιασδήποτε αντίστοιχης εξασφάλισης.

Στο επίκεντρο της επιμέτρησης της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς είναι ο ορισμός της αθέτησης. Ο Όμιλος θεωρεί γεγονός αθέτησης όταν ο οφειλέτης είναι σε καθυστέρηση για περισσότερες από 90 ημέρες ή δεν είναι πιθανό να αποπληρώσει τις υποχρεώσεις του στον Όμιλο λόγω οικονομικών δυσκολιών. Ο Όμιλος επιμετρά τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σε συλλογική βάση για χαρτοφυλάκια απαιτήσεων από πελάτες με παρόμοια

πιστωτικά χαρακτηριστικά. Ειδικότερα, ο Όμιλος εκτιμά τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές ομαδοποιώντας τις απαιτήσεις βάσει των κοινών χαρακτηριστικών κινδύνου και των ημερών καθυστέρησης.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τις απαιτήσεις και τα δάνεια που διακρατά η Εταιρεία και ο Όμιλος κατά την ημερομηνία αναφοράς αναλύονται στην σημείωση 13.

### **(β) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις**

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία μείον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την ανάληψή τους. Μεταγενέστερα, επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος, εκτός και αν διακρατώνται προς διαπραγμάτευση ή έχουν προσδιοριστεί ως επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος, οι τόκοι υπολογίζονται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα, εκτός αν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων.

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός ενός έτους ή λιγότερο. Διαφορετικά, καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας και του Ομίλου περιλαμβάνουν υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, καθώς και δανεισμό που επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος.

### **4.9 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδα στοιχείων) κατεχόμενα προς πώληση**

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία (ή μια ομάδα στοιχείων) ταξινομούνται ως κατεχόμενα προς πώληση, όταν η λογιστική τους αξία αναμένεται να ανακτηθεί κυρίως μέσω μιας συναλλαγής πώλησης, και όχι από την συνεχιζόμενη χρήση. Για την ταξινόμηση ως κατεχόμενα προς πώληση, θα πρέπει τα περιουσιακά στοιχεία (ή η ομάδα στοιχείων) να είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση στην τρέχουσα κατάστασή τους και η πώληση να θεωρείται πολύ πιθανή. Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία (ή μια ομάδα στοιχείων) που κατέχονται προς πώληση αποτιμώνται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ της λογιστικής τους αξίας και της εύλογης αξίας τους μειωμένης κατά τα άμεσα έξοδα πώλησης.

### **4.10 Αποθέματα**

Τα αποθέματα του Ομίλου αφορούν ακίνητα τα οποία αναπτύσσονται με σκοπό να πωληθούν κατά την ολοκλήρωσή τους. Όταν τα αποθέματα προκύπτουν από μεταβολή της χρήσης των επενδυτικών ακινήτων, όπως έναρξη κατασκευής με σκοπό την πώληση, τα ακίνητα αναταξινομούνται στα αποθέματα στο τεκμαρτό τους κόστος, το οποίο είναι η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης.

Τα αποθέματα αποτιμώνται μεταγενέστερα στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του κόστους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση ή κατασκευή των ακινήτων, τα οποία αναπτύσσονται με σκοπό την πώληση, κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το ακίνητο να είναι έτοιμο για

χρήση ή πώληση. Το έσοδο από τόκους από την προσωρινή τοποθέτηση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση ή κατασκευή ενός ακινήτου αφαιρείται από τα κόστη δανεισμού που επιτρέπεται να κεφαλαιοποιηθούν. Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

Η καθαρή ρευστοποίησιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά την συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας, μειωμένη κατά τα κόστη ανάπτυξης και πώλησης.

#### 4.11 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

#### 4.12 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη Φορολογία

Στον φόρο εισοδήματος της χρήσης περιλαμβάνεται ο τρέχων φόρος, καθώς και ο αναβαλλόμενος φόρος. Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, εκτός εάν αφορά στοιχεία που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος εισοδήματος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια, αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιωδώς θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η Διοίκηση του Ομίλου περιοδικά αξιολογεί τις θέσεις στις φορολογικές δηλώσεις σχετικά με καταστάσεις όπου η φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία και προβαίνει στο σχηματισμό προβλέψεων, όπου χρειάζεται, με βάση τα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και της φορολογικής τους βάσης. Δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση από την αρχική αναγνώριση της υπεραξίας. Επίσης, αναβαλλόμενος φόρος δεν λογίζεται αν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημιά.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιωδώς θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς και αναμένεται να είναι σε ισχύ όταν η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση θα ανακτηθεί ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση θα τακτοποιηθεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαίτησες αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση αναγνωρίζεται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με επενδύσεις σε θυγατρικές, συγγενείς και επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο, εκτός και αν η μητρική εταιρεία, ο επενδυτής ή ο συμμετέχων σε σχήμα υπό κοινό έλεγχο είναι σε θέση αν ελέγχουν το χρονικό σημείο της αναστροφής της προσωρινής διαφοράς και αναμένεται ότι η προσωρινή διαφορά δεν θα αναστραφεί στο ορατό μέλλον.

Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση αναγνωρίζεται για τις εκπεστέες προσωρινές διαφορές που προκύπτουν από επενδύσεις σε θυγατρικές, συγγενείς και επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο κατά την έκταση στην οποία αναμένεται ότι η προσωρινή διαφορά θα αναστραφεί στο μέλλον και θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για τη χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νόμιμα εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφίζονται οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις σχετίζονται με φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή.

#### 4.13 Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αντιστοιχεί στην ονομαστική αξία των κοινών μετοχών της Εταιρείας, εξαιρουμένων των προνομιούχων μετοχών οι οποίες αναγνωρίζονται ως δανεισμός. Άμεσα έξοδα για την έκδοση νέων μετοχών εμφανίζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα Ιδια Κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

#### 4.14 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν μια παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, και είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Αν η επίπτωση της διαχρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική οι προβλέψεις αναγνωρίζονται σε προεξοφλημένη βάση με την χρήση ενός προ φόρου επιτοκίου που αντανακλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την διαχρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους που σχετίζονται με την υποχρέωση. Όταν γίνεται προεξόφληση των προβλέψεων, η αύξηση της πρόβλεψης που οφείλεται στο πέρασμα του χρόνου αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό κόστος. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης, αντιλογίζονται. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Η Εταιρείας και ο Όμιλος αναγνωρίζουν προβλέψεις για επαχθείς συμβάσεις εσόδου με πελάτες. Επαχθής σύμβαση είναι μια σύμβαση στην οποία τα αναπόφευκτα έξοδα εκπλήρωσης των δεσμεύσεων, σύμφωνα με τη σύμβαση, υπερβαίνουν τα οικονομικά οφέλη που αναμένεται να ληφθούν σύμφωνα με αυτήν. Η Εταιρεία και ο Όμιλος αναγνωρίζει ως πρόβλεψη τις αναμενόμενες ζημιές για μία σύμβαση με πελάτη, αμέσως μόλις καταστούν πιθανές, βάσει εκτιμήσεων που διενεργεί για το συνολικό έσοδο και το συνολικό έξοδο της σύμβασης. Κατά την ημερομηνία αναφοράς ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν αναγνωρίσει σχετικές προβλέψεις.

#### 4.15 Μισθώσεις

##### Ο Όμιλος ως μισθωτής

Ο Όμιλος εκτιμά εάν μια σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μίσθωση κατά την έναρξη ισχύς αυτής και αναγνωρίζει κατά περίπτωση κατά την ημερομηνία έναρξης της κάθε μίσθωσης ένα περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης και μια αντίστοιχη υποχρέωση από την μίσθωση για όλες τις συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες είναι μισθωτής, εκτός από τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (που ορίζονται ως μισθώσεις με διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή λιγότερο) και μισθώσεις υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας. Για τις μισθώσεις αυτές, ο Όμιλος αναγνωρίζει τα μισθώματα ως λειτουργικά έξοδα με την σταθερή μέθοδο, σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Συμβάσεις που έχουν λήξει και οι οποίες έχουν «σιωπηρά» ανανεωθεί θεωρείται ότι δεν είναι εκτελεστές, δηλαδή δεν απορρέουν από αυτές εκτελεστά δικαιώματα και υποχρεώσεις. Ο Όμιλος αναγνωρίζει τα μισθώματα που αφορούν αυτές τις μισθώσεις ως λειτουργικά έξοδα στα αποτελέσματα.

Η υποχρέωση από την μίσθωση αρχικά επιμετράται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων τα οποία παραμένουν ανεξόφλητα κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης περιόδου, τα οποία προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης. Εάν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να καθοριστεί εύκολα, ο Όμιλος χρησιμοποιεί το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του. Τα μισθώματα που περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση αποτελούνται από:

- σταθερά μισθώματα (περιλαμβανομένων των ουσιαστικά σταθερών μισθωμάτων), μειωμένα κατά τυχόν κίνητρα μίσθωσης,

- κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία 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,
- ποσά τα οποία αναμένεται να καταβάλλει ο μισθωτής βάσει των εγγυήσεων υπολειμματικής αξίας,
- την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα, και
- την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος του μισθωτή για καταγγελία της μίσθωσης.

Η υποχρέωση από την μίσθωση επιμετράται μεταγενέστερα, αυξάνοντας την λογιστική αξία για να αποτυπωθούν οι τόκοι επί της υποχρέωσης από την μίσθωση (με χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου) και μειώνοντας την λογιστική αξία για να αποτυπωθούν οι καταβολές των μισθωμάτων. Ο Όμιλος επανεπιμετρά την υποχρέωση από την μίσθωση (και κάνει τις αντίστοιχες προσαρμογές στα σχετικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης) εάν:

- επέλθει αλλαγή στην διάρκεια της μίσθωσης ή εάν επέλθει μεταβολή στην εκτίμηση του δικαιώματος αγοράς. Στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αναθεωρημένο προεξοφλητικό επιτόκιο.
- επέλθει μεταβολή στα μισθώματα εξαιτίας της μεταβολής στον δείκτη ή στο επιτόκιο ή στα ποσά τα οποία αναμένεται να καταβληθούν λόγω της εγγύησης υπολειμματικής αξίας. Σε αυτές τις περιπτώσεις η υποχρέωση από την μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αρχικό προεξοφλητικό επιτόκιο.
- μια μίσθωση τροποποιείται και η τροποποίηση της μίσθωσης δεν αντιμετωπίζεται λογιστικά ως χωριστή μίσθωση. Στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα κάνοντας χρήση του αναθεωρημένου προεξοφλητικού επιτοκίου.

Τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία δεν εξαρτώνται από κάποιο δείκτη ή επιτόκιο δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από την μίσθωση και κατά συνέπεια δεν αποτελούν συστατικό στοιχείο της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης. Οι σχετικές πληρωμές αναγνωρίζονται ως έξοδο την περίοδο κατά την οποία επήλθε το γεγονός ή ο όρος ενεργοποίησης αυτών των καταβολών.

Σύμφωνα με όσα προβλέπει το ΔΠΧΑ 16, ο Όμιλος εφάρμοσε την πρακτική διευκόλυνση του ΔΠΧΑ 16 σύμφωνα με την οποία ο μισθωτής δεν υποχρεούται να διαχωρίσει τα μη μισθωτικά στοιχεία, και επομένως αντιμετωπίζει λογιστικά κάθε μισθωτικό και σχετικό μη μισθωτικό στοιχείο ως ενιαία σύμβαση.

Οι υποχρεώσεις από τις μισθώσεις περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Δανεισμός» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης εμπεριέχει το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της αντίστοιχης υποχρέωσης από την μίσθωση, τα μισθώματα τα οποία καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή προγενέστερα αυτής, και τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες. Μεταγενέστερα επιμετράται στο κόστος μειωμένο κατά τις τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και τις ζημιές απομείωσης. Ο Όμιλος εφαρμόζει το ΔΛΠ 36 προκειμένου να προσδιορίσει εάν το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης έχει απομειωθεί.

Στις περιπτώσεις που ο Όμιλος αναλαμβάνει συμβατικά την υποχρέωση να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει το χώρο που έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της σύμβασης μίσθωσης, αναγνωρίζει μια πρόβλεψη η οποία επιμετράται σύμφωνα με το ΔΛΠ 37. Τα κόστη αυτά προσαμένουν την λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης. Ο Όμιλος δεν επιβαρύνθηκε με κάποιο από αυτά τα κόστη κατά την διάρκεια της χρήσης 2019 και 2020.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αποσβένονται στην μικρότερη χρονική περίοδο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Εάν ως

αποτέλεσμα της σύμβασης μίσθωσης μεταβιβάζεται η κυριότητα του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου ή στο κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης έχει ενσωματωθεί το τίμημα εξαγοράς του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου δεδομένου ότι ο Όμιλος αναμένει να εξασκήσει το δικαίωμα αγοράς αυτού, το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης αποσβένεται στην ωφέλιμη ζωή του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Η απόσβεση ξεκινά από την έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

Σε περίπτωση που τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης τηρούν τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα, τα σχετικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία τους.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνονται στα κονδύλια «Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία» και «Επενδύσεις σε ακίνητα» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

### **Ο Όμιλος ως εκμισθωτής**

Οι μισθώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής κατατάσσονται είτε ως χρηματοδοτικές είτε ως λειτουργικές. Όταν σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου στον μισθωτή, η μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική. Όλες οι άλλες μισθώσεις κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Όταν ο Όμιλος είναι ενδιάμεσος μισθωτής, αντιμετωπίζει λογιστικά την κύρια μίσθωση και την υπεκμισθωση ως δυο χωριστές συμβάσεις. Η υπεκμισθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική ή λειτουργική ανάλογα με το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης που προκύπτει από την κύρια μίσθωση.

Οι συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής αφορούν υπεκμισθώσεις χώρων γραφείων, οι οποίες ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές.

Τα ποσά που οφείλουν οι μισθωτές από τις χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζονται ως απαιτήσεις στο ποσό της καθαρής επένδυσης του Ομίλου στην χρηματοδοτική μίσθωση. Το χρηματοοικονομικό έσοδο από την μίσθωση κατανέμεται στις περιόδους αναφοράς έτσι ώστε να αντανακλάται το σταθερό περιοδικό ποσοστό απόδοσης του Ομίλου στην υπολειπόμενη καθαρή επένδυση στις χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της εκάστοτε μίσθωσης. Τα αρχικά άμεσα κόστη διαπραγμάτευσης και διεκπεραίωσης της συμφωνίας μιας λειτουργικής μίσθωσης προστίθενται στην λογιστική αξία του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της εκάστοτε μίσθωσης.

### **4.16 Παροχές σε εργαζομένους**

#### **(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές**

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς το προσωπικό σε χρήμα και σε είδος, καταχωρούνται στα αποτελέσματα όταν καθίστανται δουλευμένες.

#### **(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία**

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Η Εταιρεία έχει υποχρέωση σε πρόγραμμα καθορισμένων παροχών βάση της ελληνικής νομοθεσίας που καθορίζει το ποσό της συνταξιοδοτικής παροχής που θα λάβει ένας εργαζόμενος κατά την συνταξιοδότησή του, η οποία εξαρτάται από περισσότερους από έναν παράγοντας όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και η αποζημίωση.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία αναφοράς μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής

υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδος. Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται σε ευρώ και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει την διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης.

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

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

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

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

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, η Εταιρεία πληρώνει εισφορές σε δημόσια ή ιδιωτικά ασφαλιστικά ταμεία είτε υποχρεωτικά είτε συμβατικά είτε εθελοντικά. Μετά την πληρωμή των εισφορών δεν υφίσταται περαιτέρω δέσμευση για την Εταιρεία. Οι εισφορές αναγνωρίζονται σαν κόστος παροχών σε εργαζομένους όταν αυτές καθίστανται πληρωτέες. Οι προπληρωμένες εισφορές αναγνωρίζονται σαν περιουσιακό στοιχείο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή επιστροφή χρημάτων.

#### 4.17 Αναγνώριση εσόδων

Οι κυριότερες πηγές εσόδου του Ομίλου και της Εταιρείας είναι οι ακόλουθες:

- Παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης
- Παροχή υπηρεσιών συντήρησης
- Κατασκευή κτιριακών έργων
- Παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης
- Έσοδα από μερίσματα

Το έσοδο επιμετράται βάσει του ανταλλάγματος που καθορίζεται στην σύμβαση με τον πελάτη και δεν περιλαμβάνει ποσά που εισπράχθηκαν για λογαριασμό τρίτων. Ο Όμιλος αναγνωρίζει έσοδο όταν ο έλεγχος του αγαθού ή της υπηρεσίας μεταβιβάζεται στον πελάτη.

Ο Όμιλος δεν συνάπτει συμβάσεις όπου η περίοδος ανάμεσα στην μεταβίβαση των αγαθών ή των υπηρεσιών που έχουν υποσχεθεί στον πελάτη και της πληρωμής από τον πελάτη να υπερβαίνει τον ένα χρόνο. Συνεπώς, ο Όμιλος δεν προσαρμόζει το τίμημα της συναλλαγής για την διαχρονική αξία του χρήματος.

#### Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης

Στις σχετικές συμβάσεις της Εταιρείας με τους πελάτες της περιλαμβάνονται δύο υποχρεώσεις εκτέλεσης: α) οι υπηρεσίες προετοιμασίας και συνολικής διαχείρισης του έργου (προμελετών, μελετών, εκπόνησης επιχειρηματικών σχεδίων, αδειοδοτήσεων, κατασκευής, χρηματοδότησης, οργάνωσης λειτουργίας και γενικότερου συντονισμού) και β) οι υπηρεσίες επίτευξης συμφωνιών εκμετάλλευσης του έργου.

Οι υπηρεσίες διαχείρισης του έργου αφορούν τον συντονισμό του έργου, από τον σχεδιασμό της ανάπτυξης του ακινήτου μέχρι και την παράδοσή του και περιλαμβάνουν μία σειρά από επιμέρους εργασίες/υπηρεσίες. Η Εταιρεία κατέληξε πως οι επιμέρους εργασίες/υπηρεσίες μπορεί να έχουν την δυνατότητα να είναι διακριτές, αλλά η υπόσχεση της Εταιρείας να μεταβιβάσει κάθε μία υπηρεσία στον πελάτη δεν μπορεί να προσδιοριστεί χωριστά από τις άλλες υποσχέσεις που περιέχονται στην σύμβαση, καθώς η συνολική υπόσχεση προς τον πελάτη είναι η συνολική διαχείριση του έργου. Οι υπηρεσίες διαχείρισης έργου αποτελούν υποχρεώσεις εκτέλεσης που εκπληρώνονται σε βάθος χρόνου και η επιμέτρηση της προόδου προς την πλήρη εκπλήρωση των υποχρεώσεων εκτέλεσης, δηλαδή η επιμέτρηση του ποσοστού ολοκλήρωσης της υπηρεσίας, διενεργείται με την μέθοδο των εισοροών και συγκεκριμένα βάσει των εξόδων που έχουν πραγματοποιηθεί έως την ημερομηνία αναφοράς σε σχέση με τα συνολικά εκτιμώμενα έξοδα για κάθε έργο. Η Εταιρεία εξαιρεί από τη μέθοδο εισοροών τις επιδράσεις οποιωνδήποτε εξόδων που δεν αποτυπώνουν την εκτέλεση από πλευράς της Εταιρείας κατά τη μεταβίβαση του ελέγχου υπηρεσιών στον πελάτη, όπως ενδεικτικά τις υπερβάσεις κόστους. Η αμοιβή για τις υπηρεσίες διαχείρισης του έργου ορίζεται στις σχετικές συμβάσεις ως ποσοστό επί του κόστους κατασκευής, ενώ οι σχετικές συμβάσεις ορίζουν και μέγιστο ποσό αμοιβής (το οποίο έχει υπολογιστεί με βάση το προϋπολογισμό του κόστους του έργου). Η Εταιρεία κατά την διάρκεια της παροχής των υπηρεσιών αναγνωρίζει το έσοδο με βάση το μέγιστο (προϋπολογισθέν) ποσό της αμοιβής, καθώς αυτό αποτελεί το πιθανότερο ποσό που θα λάβει η Εταιρεία για τις συγκεκριμένες υπηρεσίες κατά την διάρκεια όλου του έργου. Η Εταιρεία προβαίνει σε σχετικές τιμολογήσεις προς τους πελάτες κατά κανόνα σε μηνιαία βάση.

Οι υπηρεσίες επίτευξης συμφωνιών εκμετάλλευσης (μίσθωσης, πώλησης, παραχώρησης) αποτελούν ξεχωριστές δυνητικές υποχρεώσεις εκτέλεσης, που εκπληρώνονται σε δεδομένη χρονική στιγμή, δηλαδή κατά την στιγμή της επίτευξης συμφωνιών εκμετάλλευσης, η οποία συμπίπτει με την υπογραφή των προσύμφωνων ή των οριστικών συμφωνητικών. Σε περίπτωση υπογραφής προσυμφώνου, μέρος της αμοιβής για την συγκεκριμένη υποχρέωση εκτέλεσης τιμολογείται με την υπογραφή των προσύμφωνων, ενώ το υπόλοιπο μέρος με την υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού / συμβολαίου. Το μέρος της αμοιβής που καταβάλλεται με την υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού / συμβολαίου αποτελεί μεταβλητό αντάλλαγμα. Το σχετικό ποσό δεν αναγνωρίζεται ως έσοδο από την Εταιρεία μέχρι την στιγμή της υπογραφής του οριστικού συμφωνητικού / συμβολαίου, καθώς μέχρι εκείνη την στιγμή η Εταιρεία θεωρεί πως δεν υπάρχει αυξημένη πιθανότητα να μην συμβεί στο μέλλον αναστροφή του εσόδου που έχει αναγνωριστεί.

#### Έσοδα από παροχή υπηρεσιών συντήρησης

Στις σχετικές συμβάσεις η Εταιρεία αναλαμβάνει την υποχρέωση να παρέχει υπηρεσίες προληπτικής και διορθωτικής συντήρησης κτιρίων, υποδομών και εγκαταστάσεων καθώς και συστημάτων ασφαλείας, χρησιμοποιώντας τα απαραίτητα σε κάθε περίπτωση αναλώσιμα υλικά. Οι υπηρεσίες προληπτικής συντήρησης διενεργούνται συστηματικά κατά την διάρκεια της σύμβασης με βάση την συμφωνία που έχει γίνει με τον πελάτη, ενώ οι υπηρεσίες διορθωτικής συντήρησης διενεργούνται ύστερα από σχετικό αίτημα του πελάτη κατά την διάρκεια της σύμβασης. Η Εταιρεία κατέληξε πως η παροχή υπηρεσιών συντήρησης αποτελεί μια σειρά διακριτών υπηρεσιών που είναι κατ' ουσία οι ίδιες και μεταβιβάζονται με τον ίδιο τρόπο στον πελάτη και επομένως αποτελούν μία υποχρέωση εκτέλεσης, η οποία εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου, καθώς ο πελάτης λαμβάνει και ταυτόχρονα αναλώνει τα οφέλη που απορρέουν από την εκτέλεση από πλευράς της Εταιρείας. Στις σχετικές συμβάσεις ορίζεται συγκεκριμένο ποσό ανά εργασία συντήρησης και η Εταιρεία τιμολογεί τους πελάτες για τις εργασίες συντήρησης που έχει διενεργήσει το αργότερο κάθε τρίμηνο. Η Εταιρεία αποφάσισε να χρησιμοποιήσει την πρακτική διευκόλυνσης που παρέχεται από το πρότυπο για τις σχετικές συμβάσεις και να αναγνωρίζει έσοδο ίσο με το ποσό το οποίο δικαιούται να τιμολογήσει.

#### Έσοδα από κατασκευή κτιριακών έργων

Υστερα από σχετική αξιολόγηση των συμβάσεων κατασκευής κτιριακών έργων, η Εταιρεία και ο Όμιλος κατέληξε πως στις σχετικές συμβάσεις περιλαμβάνεται μία μόνο υποχρέωση εκτέλεσης, η κατασκευή του έργου που έχει αναληφθεί. Η κατασκευή του κάθε έργου αποτελεί υποχρέωση εκτέλεσης που εκπληρώνεται σε βάθος

χρόνου, καθώς η εκτέλεση από πλευράς της Εταιρείας δημιουργεί ή ενισχύει ένα περιουσιακό στοιχείο του οποίου ο έλεγχος ανήκει στον πελάτη (κύριο του έργου), καθώς δημιουργείται ή ενισχύεται το περιουσιακό στοιχείο. Η επιμέτρηση της προόδου προς την πλήρη εκπλήρωση της υποχρέωσης εκτέλεσης, δηλαδή η επιμέτρηση του ποσοστού ολοκλήρωσης του κάθε έργου, διενεργείται κατά περίπτωση είτε με την μέθοδο των εισροών είτε με την μέθοδο των εκροών. Στην μέθοδο των εκροών χρησιμοποιούνται οι πιστοποιήσεις των μηχανικών σχετικά με την εκτέλεση που έχει ολοκληρωθεί μέχρι την δεδομένη χρονική στιγμή. Σε κάθε περίπτωση επιλέγεται η μέθοδος που αντικατοπτρίζει καλύτερα την μεταβίβαση του ελέγχου του έργου στον πελάτη. Επίσης, οι σχετικές συμβάσεις με τους πελάτες ενδέχεται να περιλαμβάνουν μεταβλητό τίμημα. Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτίμηση του ποσού του ανταλλάγματος που θα δικαιούται έναντι της μεταβίβασης του έργου στον πελάτη και περιλαμβάνει στην τιμή συναλλαγής μέρος ή το σύνολο του μεταβλητού ανταλλάγματος που εκπιμάται, μόνο στον βαθμό στον οποίο υπάρχει αυξημένη πιθανότητα να μην προκύψει σημαντική αναστροφή στο ποσό του συσσωρευμένου εσόδου που έχει αναγνωριστεί, όταν εξαλειφθεί στη συνέχεια η αβεβαιότητα που σχετίζεται με το μεταβλητό αντάλλαγμα. Κατά τη λήξη κάθε περιόδου αναφοράς, η Εταιρεία επικαιροποιεί την εκτιμώμενη τιμή συναλλαγής, καθώς και την αξιολόγησή της σχετικά με το μεταβλητό αντάλλαγμα, προκειμένου να παρουσιάζονται πιστά οι συνθήκες που ισχύουν κατά την λήξη της περιόδου αναφοράς καθώς και οι μεταβολές στις συνθήκες κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η Εταιρεία προβαίνει σε σχετικές τιμολογήσεις προς τους πελάτες κατά κανόνα σε μηνιαία βάση.

#### Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης

Η Εταιρεία παρέχει λογιστικές υπηρεσίες, καθώς και γραμματειακή, φορολογική, νομική και διοικητική υποστήριξη στους πελάτες της. Η παροχή των εν λόγω υπηρεσιών αποτελεί μια σειρά διακριτών υπηρεσιών που είναι κατ' ουσία οι ίδιες και μεταβιβάζονται με τον ίδιο τρόπο στον πελάτη και επομένως αποτελούν μία υποχρέωση εκτέλεσης η οποία εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου. Καθώς οι προσπάθειες της Εταιρείας καταβάλλονται ομοιόμορφα καθ' όλη την περίοδο εκτέλεσης των σχετικών υπηρεσιών, η Εταιρεία κατέληξε πως το σχετικό έσοδο πρέπει να αναγνωρίζεται με τη σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της κάθε σύμβασης.

#### Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία, απαιτήσεις και συμβατικές υποχρεώσεις

Συμβατικό περιουσιακό στοιχείο είναι το δικαίωμα της Εταιρείας σε αντάλλαγμα έναντι αγαθών ή υπηρεσιών τα οποία έχει μεταβιβάσει σε πελάτη.

Απαίτηση είναι το δικαίωμα της Εταιρείας σε αντάλλαγμα το οποίο είναι ανεπιφύλακτο. Ένα δικαίωμα σε αντάλλαγμα θεωρείται ανεπιφύλακτο εάν απαιτείται μόνο η πάροδος του χρόνου προκειμένου να καταστεί απαιτητή η πληρωμή του εν λόγω ανταλλάγματος.

Συμβατική υποχρέωση είναι η υποχρέωση της Εταιρείας να μεταβιβάσει σε πελάτη αγαθά ή υπηρεσίες για τα οποία η Εταιρεία έχει λάβει αντάλλαγμα (ή είναι απαιτητό ένα ποσό του ανταλλάγματος) από τον πελάτη.

Για την Εταιρεία και τον Όμιλο, τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία αφορούν τα έσοδα χρήσεως εισπρακτέα από τις συμβάσεις με τους πελάτες, τα οποία δεν έχουν τιμολογηθεί σε κάθε περίοδο αναφοράς. Τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας και του Ομίλου περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Πελάτες και Λοιπές απαιτήσεις». Βλέπε σχετικά σημείωση 13.

Οι συμβατικές υποχρεώσεις της Εταιρείας και του Ομίλου αφορούν έσοδα επομένων χρήσεων από τις συμβάσεις με τους πελάτες και περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις». Βλέπε σχετικά σημείωση 20.

#### Έσοδα από μερίσματα

Τα έσοδα από μερίσματα αναγνωρίζονται όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξης από τους μετόχους, δηλαδή μετά την έγκρισή τους από τη Γενική Συνέλευση. Η Εταιρεία υιοθετώντας την υπ' αριθμ. 2284/24.10.2016 απόφαση του Συμβουλίου Λογιστικής Τυποποίησης, σε περίπτωση είσπραξης προμερίσματος, εκπληρώνοντας ταυτοχρόνως και όλες τις σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις, αναγνωρίζει αυτό στα έσοδα της με την ημερομηνία είσπραξης δεδομένου ότι η καταβάλλουσα το προμέρισμα είναι θυγατρική εταιρεία η οποία είναι 100% κατεχόμενη από την μητρική και επομένως δεν τίθεται θέμα αμφισβήτησεων και αναιρέσεων των σχετικών αποφάσεων των αρμόδιων οργάνων.

#### **4.18 Αναγνώριση εξόδων**

Τα έξοδα αναγνωρίζονται σύμφωνα με την αρχή του δεδουλευμένου (accrual basis).

#### **4.19 Διανομή μερίσματος**

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται ως υποχρέωση την χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται προς διανομή από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

#### **4.20 Αναταξινομήσεις**

Τα ποσά της συγκριτικής περιόδου αναταξινομήθηκαν, όπου ήταν απαραίτητο, προκειμένου να καταστούν συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα ποσά της τρέχουσας χρήσης.

Συγκεκριμένα, αναφορικά με την Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος ποσό € 139.285 από τα Έξοδα διάθεσης και ποσό € 389.812 από τα Έξοδα διοίκησης αναταξινομήθηκε στο Κόστος πωληθέντων, τόσο για την Εταιρεία όσο και για τον Όμιλο.

Επιπλέον, αναφορικά με την Κατάσταση Ταμειακών Ροών, ποσό € 21.663 από τη γραμμή «Τόκοι που εισπράχθηκαν» αναταξινομήθηκε στη γραμμή «Τόκοι που εισπράχθηκαν από δάνεια και χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις σε Συνδεδεμένα μέρη» και ποσό € 4.230.000 από τη γραμμή «(Αύξηση) / μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων» αναταξινομήθηκε στη γραμμή «Πληρωμές για απόκτηση/ϊδρυση/αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών επιχειρήσεων, συγγενών επιχειρήσεων και κοινοπραξιών, καθαρές από ταμειακά διαθέσιμα που αποκτήθηκαν».

### **5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου**

#### **5.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου**

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων πραγματοποιείται από την Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου. Η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

##### **a) Κίνδυνος αγοράς**

###### *I) Κίνδυνος τιμών*

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα, καθώς τα μόνα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας που αφορούν επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους αποτελούν τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες. Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα, καθώς δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους. Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα όπως την αξία των ακινήτων.

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης – κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας και κατ' επέκταση τις επιδόσεις τους και την χρηματοοικονομική τους θέση.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία επικεντρώνουν την επενδυτική τους δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία παρακολουθούν και αξιολογούν στενά τις εξελίξεις της κτηματαγοράς και τα ακίνητα τους αποτιμώνται από καταξιωμένους εκτιμητές.

## II) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και από τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας σε συνδεδεμένα μέρη. Ο δανεισμός της Εταιρείας και του Ομίλου την 31.12.2020 περιλαμβάνει δάνεια τόσο σταθερού όσο και κυμαινόμενου επιτοκίου (βλέπε σχετικά σημείωση 18) και επομένως η Εταιρεία και ο Όμιλος εκπίθενται σε κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών. Επίσης, τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας σε συνδεδεμένα μέρη είναι σταθερού επιτοκίου (βλέπε σχετικά σημείωση 0).

Από το σύνολο του δανεισμού του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2020, το ποσό των €750.000 αφορά ανοιχτό υπόλοιπο από δάνειο κυμαινόμενου επιτοκίου (ομολογιακό δάνειο με ομολογιούχο την Τράπεζα Alpha Bank A.E., βλέπε σχετικά σημείωση 18).

Αν το επιτόκιο δανεισμού ήταν αυξημένο/μειωμένο κατά 1% κατά την διάρκεια της χρήσης 2020, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα κέρδη της χρήσης του Ομίλου θα ήταν μειωμένα/αυξημένα κατά €11.960 περίπου και οι ζημιές της χρήσης της Εταιρείας θα ήταν αυξημένες/μειωμένες κατά €11.960 περίπου. Η ανωτέρω ανάλυση ευαισθησίας έχει υπολογιστεί χρησιμοποιώντας την παραδοχή ότι το υπόλοιπο του δανεισμού της Εταιρείας και του Ομίλου την 31.12.2020 ήταν το υπόλοιπο του δανεισμού της Εταιρείας και του Ομίλου σε όλη τη διάρκεια της χρήσης.

Πάγια πολιτική του Ομίλου είναι να ελαχιστοποιείται κάθε φορά η εν λόγω έκθεση παρακολουθώντας ουσιωδώς τις εξελίξεις της αγοράς αναφορικά με το πλαίσιο διαμόρφωσης των επιτοκίων και εφαρμόζοντας σε κάθε περίπτωση την πρέπουσα στρατηγική. Για όσα εκ των μακροπρόθεσμων δανείων του Ομίλου σε ευρώ, είναι σταθερού περιθωρίου με κυμαινόμενη βάση που συνδέεται με το Euribor, ο Όμιλος έχει μελετήσει την καμπύλη διακύμανσης του Euribor σε χρονικό ορίζοντα πενταετίας κατά την οποία δεν πρόκειψε σημαντικός κίνδυνος. Επιπρόσθετα, η διοίκηση του Ομίλου εξετάζει ανά περίπτωση, τη χρήση εργαλείων αντιστάθμισης και περιορισμού του επιτοκιακού κινδύνου (Interest Rate Swaps).

Στην σημείωση 5.1 (γ) παρακάτω περιλαμβάνεται ανάλυση με τις συμβατικές μη προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές από τον δανεισμό της Εταιρείας και του Ομίλου.

## III) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται στην Ευρώπη και το κύριο μέρος των συναλλαγών τους διεξάγεται σε ευρώ. Υπάρχει έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο από καταθέσεις σε Ξένο Νόμισμα, πλην όμως παρακολουθείται στενά η εξέλιξη των ισοτιμιών με στόχο την μείωση της έκθεσης σε κίνδυνο σε περίπτωση

υποτίμησης τους σε σχέση με το ευρώ. Ο Όμιλος κατά την 31.12.2020 δεν κατείχε ύψος τραπεζικών διαθεσίμων σε ξένο νόμισμα με αποτέλεσμα η όποια μεταβολή της συναλλαγματικής ισοτιμίας να μην επηρεάζει τα αποτελέσματα του Ομίλου.

Επίσης, κατά την 31.12.2020 η Εταιρεία δεν κατείχε τραπεζικά διαθέσιμα σε ξένο νόμισμα.

Συνεπώς λόγω του γεγονότος ότι οι συναλλαγές πραγματοποιούνται κυρίως σε ευρώ και επίσης δεν υπάρχουν χρηματικά διαθέσιμα σε άλλο νόμισμα πέρα του ευρώ, δεν υφίσταται ουσιώδης συναλλαγματικός κίνδυνος για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

### β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος της Εταιρείας και του Ομίλου προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις απαιτήσεις κυρίως από πελάτες, τις απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις και τα δάνεια προς συνδεδεμένα μέρη που έχουν η Εταιρεία και ο Όμιλος την 31.12.2020. Οι απαιτήσεις του Ομίλου από πελάτες και οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις προέρχονται από την Εταιρεία. Η Εταιρεία εξ' αντικειμένου δεν δημιουργεί σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι συμβάσεις γίνονται με πελάτες με μειωμένο βαθμό απώλειας. Η Εταιρεία αξιολογεί διαρκώς την πιστοληπτική ικανότητα των πελατών της, καθώς και τα μέγιστα επιτρεπτά όρια πίστωσης. Επίσης, προσπαθεί με διασπορά σε μεγάλο πλήθος πελατών να περιορίζει τους κινδύνους.

Για τις απαιτήσεις και τα δάνεια της Εταιρείας και του Ομίλου και πληροφορίες σχετικά με την σχετική πρόβλεψη απομείωσης που έχει διενεργήσει η Εταιρεία και ο Όμιλος βλέπε σχετικά σημείωση 13.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι μη σημαντικής αξίας.

### γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Όσον αφορά τον κίνδυνο ρευστότητας, ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο ρευστότητας λόγω των μεσοπρόθεσμων (2-4 ετών) δεσμεύσεων σε σχέση με το επενδυτικό τους πρόγραμμα και τις χρηματοοικονομικές τους υποχρεώσεις. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας παρακολουθεί σε τακτική βάση την ρευστότητα του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και κάθε φορά που εξετάζεται μια μελλοντική επένδυση ή/και έργο, προκειμένου να εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα. Ο Όμιλος και η Εταιρεία διαχειρίζονται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση, πρόσβαση σε επενδυτικά κεφάλαια, αλλά και συνετή διαχείριση των διαθεσίμων.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται, κατά την ημερομηνία αναφοράς, οι πληρωτέες ταμειακές ροές από την Εταιρεία και τον Όμιλο από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

## Όμιλος

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	4.230.958	554.000	-	4.784.958	4.784.958
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	194.915	474.378	173.880	843.173	702.694
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	23.885.467	15.114.281	-	38.999.747	29.368.445
<b>Σύνολο</b>	<b>28.311.340</b>	<b>16.142.659</b>	<b>173.880</b>	<b>44.627.878</b>	<b>34.856.097</b>

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	4.823.975	-	-	4.823.975	4.823.975
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	198.359	511.054	264.600	974.013	795.490
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	6.898.126	32.714.571	-	39.612.697	30.864.820
<b>Σύνολο</b>	<b>11.920.460</b>	<b>33.225.625</b>	<b>264.600</b>	<b>45.410.685</b>	<b>36.484.284</b>

## Εταιρεία

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.446.261	-	-	1.446.261	1.446.261
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	184.115	466.278	173.880	824.273	684.470
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	18.886.429	15.114.281	-	34.000.709	24.369.407
<b>Σύνολο</b>	<b>20.516.805</b>	<b>15.580.559</b>	<b>173.880</b>	<b>36.271.244</b>	<b>26.500.138</b>

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.801.392	-	-	1.801.392	1.801.392
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	164.559	491.154	264.600	920.313	743.776
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	6.894.126	23.862.212	-	30.756.338	23.731.279
<b>Σύνολο</b>	<b>8.860.077</b>	<b>24.353.366</b>	<b>264.600</b>	<b>33.478.043</b>	<b>26.276.447</b>

## 5.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Στόχος του Ομίλου και της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίζουν τη δυνατότητα του Ομίλου και της Εταιρείας να συνεχίσουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους και να παρέχουν ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους τιμολογώντας τις υπηρεσίες αναλογικά με το κόστος και φροντίζοντας την κεφαλαιακή διάρθρωση.

Η Διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχουν την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, η Εταιρεία και ο Όμιλος μπορούν να προσαρμόζουν το μέρισμα, να προβούν σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσουν νέες μετοχές.

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Σύνολο δανεισμού	18	30.071.139	31.660.310	25.053.877
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	6.808.486	15.024.521	2.612.223
<b>Καθαρός δανεισμός</b>		<b>23.262.654</b>	<b>16.635.789</b>	<b>22.441.654</b>
Τίδια κεφαλαία		32.330.097	20.202.929	37.415.933
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια		55.592.750	36.838.717	59.857.587
<b>Συντελεστής μόχλευσης</b>		<b>42%</b>	<b>45%</b>	<b>37%</b>
				<b>40%</b>

### 5.3 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού

Η Εταιρεία και ο Όμιλος χρησιμοποιούν την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων:

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

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

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

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας που επιμετρούνται στην εύλογη αξία αφορούν τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες. Εξαιπτίας του γεγονότος ότι οι θυγατρικές εταιρείες είναι μη εισηγμένες εταιρείες και επομένως δεν υφίσταται ενεργή αγορά βάση του ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας», για την επιμέτρησή τους χρησιμοποιήθηκαν άλλες μέθοδοι αποτίμησης και συγκεκριμένα η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, αφού θεωρείται ότι αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η ανωτέρω μέθοδος εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως περιγράφεται ανωτέρω.

Ο Όμιλος δεν κατέχει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που να επιμετρώνται στην εύλογη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2020

## 6. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

### 6.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Ο Όμιλος και η Εταιρεία προβαίνουν σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι προκύπτουσες λογιστικές εκτιμήσεις, εξ' ορισμού, σπανίως ισούνται με τα σχετικά πραγματικά αποτελέσματα.

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

#### a) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας

Η Εταιρεία και ο Όμιλος συνεργάζεται με πιστοποιημένους εκτιμητές για τη διενέργεια εκτιμήσεων της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. 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 εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Για να πάρει μία τέτοια απόφαση, ο Όμιλος και η Εταιρεία λαμβάνουν υπ' όψη τους δεδομένα από μία πληθώρα πηγών, 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 στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξόφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 7 και 10.

### **β) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας σε Θυγατρικές**

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας που επιμετρούνται στην εύλογη αξία αφορούν τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες, οι οποίες είναι μη εισηγμένες εταιρίες. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρίες προσδιορίζονται με την χρήση άλλων μεθόδων αποτίμησης και συγκεκριμένα με την καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, αφού θεωρείται ότι αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών κατά την ημερομηνία αναφοράς. Βλέπε σχετικά σημείωση 10.

### **γ) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις**

Μια εταιρεία και ένας όμιλος ενδέχεται να εμπλέκονται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις. Η Εταιρεία και ο Όμιλος επανεξετάζουν την κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης σε περιοδική βάση και αξιολογούν τον πιθανό οικονομικό κίνδυνο, βασιζόμενοι εν μέρει στην άποψη των νομικών υπηρεσιών. Εάν η ενδεχόμενη ζημία από οποιεσδήποτε αντιδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, η Εταιρεία και ο Όμιλος υπολογίζουν πρόβλεψη για την εκτιμώμενη ζημία. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον καθορισμό του αν ο κίνδυνος μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της Διοίκησης. Όταν πρόσθετες πληροφορίες καθίστανται διαθέσιμες, η Εταιρεία και ο Όμιλος επανεξετάζουν την πιθανή υποχρέωση σχετικά με εκκρεμείς αντιδικίες και νομικές υποθέσεις και πιθανόν να αναθεωρηθούν οι εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και η σχετική εκτίμηση της πιθανής ζημίας. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις της πιθανής υποχρέωσης μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Ομίλου.

### **δ) Φόρος εισοδήματος**

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ 12 «Φόρος Εισοδήματος» αφορά στα ποσά των φόρων που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές και περιλαμβάνει την πρόβλεψη για τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για τυχόν πρόσθετους φόρους που πιθανόν να προκύψουν σαν αποτέλεσμα ελέγχου από τις φορολογικές αρχές. Οι εταιρίες του Ομίλου υπόκεινται σε διαφορετικές νομοθεσίες σχετικά με τη φορολογία εισοδήματος και ως εκ τούτου απαιτείται σημαντική εκτίμηση από τη Διοίκηση προκειμένου να προσδιοριστεί η πρόβλεψη του Ομίλου για το φόρο εισοδήματος. Οι απολογιστικοί φόροι εισοδήματος μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις, εξαιτίας μελλοντικών αλλαγών στη φορολογική νομοθεσία, σημαντικών αλλαγών στις νομοθεσίες των χωρών στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος και η Εταιρεία, ή απρόβλεπτων επιπτώσεων από τον τελικό προσδιορισμό της φορολογικής υποχρέωσης κάθε χρήσης από τις φορολογικές

αρχές. Αυτές οι αλλαγές μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας. Στην περίπτωση που οι τελικοί πρόσθετοι φόροι που προκύπτουν είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους στη χρήση που πραγματοποιήθηκε ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών. Επιπλέον λεπτομέρειες περιλαμβάνονται στη Σημείωση 27.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στις περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής βάσης και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσμοθετηθεί και αναμένεται να ισχύουν στις περιόδους που οι διαφορές αυτές αναμένεται να απαλειφθούν. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο εισόδημα το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποιητών φορολογικών ζημιών. Ο Όμιλος και η Εταιρεία λαμβάνουν υπόψη την ύπαρξη μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και ακολουθούν μια συνεχή συντηρητική στρατηγική φορολογικού σχεδιασμού κατά την εκτίμηση της ανάκτησης των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων. Οι λογιστικές εκτιμήσεις που σχετίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, απαιτούν από τη Διοίκηση να κάνει υποθέσεις σχετικά με το χρονικό προσδιορισμό μελλοντικών γεγονότων, όπως της πιθανότητας του αναμενόμενου μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και τις διαθέσιμες δυνατότητες φορολογικού σχεδιασμού. Επιπλέον λεπτομέρειες περιλαμβάνονται στη Σημείωση 12.

## 6.2 Σημαντικές Λογιστικές Κρίσεις στην Εφαρμογή των Λογιστικών Πολιτικών

### Επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο

Αναφορικά με τις επενδύσεις του Ομίλου την 31.12.2020 και 31.12.2019 στην εταιρεία Cante Holdings Ltd (ποσοστό συμμετοχής 65%), στην εταιρεία Value Touristikή A.E. (ποσοστό συμμετοχής 51%), στην εταιρεία Επενδυτική Χανίων A.E. (ποσοστό συμμετοχής 60%), και στην εταιρεία YITC European Trading Ltd (ποσοστό συμμετοχής 20%), ο Όμιλος κατέληξε πως διενεργεί από κοινού έλεγχο στις εν λόγω εταιρείες, καθώς όλες οι σημαντικές συναφείς δραστηριότητες απαιτούν την ομόφωνη συγκατάθεση και των δύο μερών. Επίσης, οι επενδύσεις ταξινομούνται ως κοινοπραξίες, καθώς τα συγκεκριμένα σχήματα παρέχουν στα μέρη δικαιώμα επί των καθαρών περιουσιακών στοιχείων των εν λόγω εταιρειών.

Κατά την 31.12.2019 οι εταιρείες Rinascita A.E. (ποσοστό συμμετοχής 65%), και Panterra A.E. (ποσοστό συμμετοχής 51%) είχαν επίσης ταξινομηθεί ως κοινοπραξίες για τους λόγους που αναφέρονται ανωτέρω.

### 7. Επενδύσεις σε ακίνητα

Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	5.313.000	2.650.000	320.000	320.000
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	10.008.542	1.237.619	-	-
Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα	3.767.407	279.798	80.000	-
Πωλησεις	(900.000)	-	-	-
Καθαρό Κέρδος / (Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5.788.294	1.145.582	30.000	-
Μεταφορά σε αποθέματα	<sup>14</sup> (795.000)	-	-	-
Μεταφορά από Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	<sup>8</sup> 182.757	-	-	-
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>23.365.000</b>	<b>5.313.000</b>	<b>430.000</b>	<b>320.000</b>

Τα επενδυτικά ακίνητα που κατέχει ο Όμιλος την 31.12.2020 αφορούν τα εξής:

Αγροτεμάχια με έκταση συνολικής επιφάνειας 15.027,59 τ.μ., εκτός ορίων οικισμού, εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης και εκτός ΓΠΣ, στην περιοχή Σταρόβουρλα – Φανάρι του Δήμου Μυκόνου. Τα εν λόγω αγροτεμάχια κατέχουν οι εξής εταιρείες: Dimand A.E., Perdim A.E., Terra Attiva A.E. και Dimand Real Estate (Cyprus) Ltd. Τον Δεκέμβριο 2020 η Εταιρεία και η συνιδιοκτήτρια εξ αδιαιρέτου του ενός αγροτεμαχίου, Terra Attiva A.E., ξεκίνησαν την ανέγερση δύο εξοχικών κατοικιών επί του αγροτεμαχίου με ορίζοντα ολοκλήρωσης τον Μάρτιο 2022. Κατά την χρήση 2020 η ανέγερση εξοχικής κατοικίας στο οικόπεδο της εταιρείας Perdim A.E. ήταν σε εξέλιξη με ορίζοντα ολοκλήρωσης το Α εξάμηνο του 2021. Επιπλέον, κατά τη χρήση 2020 η ανέγερση εξοχικών κατοικιών στο αγροτεμάχιο της εταιρείας Dimand Real Estate (Cyprus) Ltd ήταν σε εξέλιξη. Την 30.12.2020 η θυγατρική εταιρεία Dimand Real Estate (Cyprus) Ltd υπέγραψε προσύμφωνο για την πώληση μίας εκ των δύο υπό ανάπτυξη κατοικιών επί του ανωτέρω αγροτεμαχίου, συνολικής επιφανείας 157,38 τ.μ. έναντι τιμήματος € 1.000.000. Ως εκ τούτου, την 30.12.2020, το εν λόγω επενδυτικό ακίνητο που κατέχει ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής του εταιρείας Dimand Real Estate (Cyprus) Ltd αναταξινόμηθηκε στα αποθέματα και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία αναταξινόμησης (€ 795.000) ορίστηκε ως το κόστος κτήσης του για λογιστικούς σκοπούς. Με βάση το σχετικό προσύμφωνο η πώληση αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί εντός της χρήσης του 2021.

Οικόπεδο έκτασης 524,71 τ.μ. μετά κτιρίου επαγγελματικής χρήσης, οικόπεδο έκτασης 230,83 τ.μ. μετά κτιρίου και οικόπεδο έκτασης 1.303,77 τ.μ. μετά δύο κτιρίων στον Δήμο Πειραιώς, τα οποία ο Όμιλος απέκτησε το 2019 μέσω των θυγατρικών εταιρειών Top Realty Piraeus M. A.E., Piraeus Regeneration Zonas M. A.E. και Piraeus Regeneration 138 M. A.E. αντίστοιχα, έναντι συνολικού τιμήματος ποσού €1.150.000 πλέον φόρων και εξόδων €87.619. Για τα ανωτέρω ακίνητα ο Όμιλος έχει εκπονήσει επιχειρηματικό πλάνο το οποίο προβλέπει την ανέγερση συγκροτημάτων ξενοδοχειακού τύπου κατοικιών και επιπλωμένων διαμερισμάτων ή εναλλακτικά κτιρίων γραφείων με απότερο σκοπό την εκμίσθωσή τους. Τα εν λόγω ακίνητα βρίσκονται σε στάδιο κατασκευής. Ειδικότερα, για τα ακίνητα των εταιρειών Top Realty Piraeus M. A.E. και Piraeus Regeneration Zonas M. A.E. έχουν υπογραφεί την 10.11.2020 προσύμφωνα 12ετούς εκμίσθωσης.

Οικόπεδο έκτασης 17.050,14 τ.μ. μετά κτιρίων συνολικού εμβαδού 4.408τ.μ. στο ΟΤ 204του Δήμου Πειραιώς, το οποίο ο Όμιλος απέκτησε το 2020 μέσω της θυγατρικής εταιρείας HUB 204 A.E., η οποία το μίσθωνε πριν την απόκτησή του, έναντι τιμήματος ποσού €2.180.000 πλέον φόρων και εξόδων €256.040. Ο Όμιλος έχει εκπονήσει επιχειρηματικό πλάνο για το επενδυτικό ακίνητο το οποίο προβλέπει ανάπτυξη συγκροτήματος μικτών χρήσεων (αθλητικών και συνοδών) προς εκμίσθωσή του.

Οικόπεδο έκτασης 2.148,59 τ.μ. μετά κτιρίου εμβαδού 11.653 τ.μ., στον Δήμο Αθηναίων, το οποίο ο Όμιλος απέκτησε το 2020 μέσω της θυγατρικής εταιρείας Random M.A.E. έναντι τιμήματος ποσού €7.300.000 πλέον φόρων και εξόδων € 272.502. Ο Όμιλος έχει εκπόνησει μελέτες για την μετατροπή του επενδυτικού ακινήτου σε χώρους γραφείων με απότερο σκοπό την εκμίσθωσή τους.

Ο Όμιλος την 12.10.2020 προχώρησε μέσω των θυγατρικών εταιρειών Προπέλα A.E. και Μποζόνιο A.E. σε πώληση αγροτεμαχίου συνολικής έκτασης 4.231,80 τ.μ. που κατείχε στην περιοχή Σταρόβουρλα – Φανάρι του Δήμου Μυκόνου έναντι συνολικού τιμήματος € 900.000. Καθώς η πώληση του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου διενεργήθηκε υπό τους συνήθεις όρους της αγοράς, η λογιστική αξία του επενδυτικού ακινήτου αμέσως πριν την πώλησή της προσαρμόστηκε στο τίμημα της συναλλαγής και το ποσό των € 263.00,00 αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της χρήσης 2020 στο κονδύλι «Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία».

Επί των ακινήτων των θυγατρικών εταιρειών Random M.A.E , Top Realty Piraeus M. A.E. και Piraeus Regeneration Zonas M. A.E. εγγράφησαν το 2020 προσημειώσεις υποθήκης ύψους € 4.584.000,00, € 720,000, και € 720.000 αντίστοιχα, για εξασφάλιση χορηγηθέντων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων προς τις θυγατρικές εταιρείες.

Ο Όμιλος κεφαλαιοποίησε τα αναλογούντα στην χρήση κόστη δανεισμού της κατασκευαστικής περιόδου ποσού € 94.155, με βάση τις πρόνοιες του ΔΛΠ 23 «Κόστη δανεισμού». Το σχετικό ποσό περιλαμβάνεται στην γραμμή «Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα» στον παραπάνω πίνακα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της Διοίκησης της Εταιρείας και του Ομίλου, οι οποίες στηρίζονται σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή ή σε συμφωνημένες τιμές πώλησης στα πλαίσια συμφωνιών πώλησης θυγατρικών εταιρειών οι οποίες όμως προσεγγίζουν τις αγοραίες αξίες τους. Στην εκτίμηση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψιν η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων.

Όσον αφορά την εύλογη αξία κατά την 31.12.2020 των ακινήτων που κατέχουν οι εταιρείες Dimand A.E., Perdim A.E., Terra Attiva A.E. και Dimand Real Estate (Cyprus) Ltd και των οικοπέδων μετά των επί των αυτών κτιρίων που κατέχουν οι εταιρείες Top Realty Piraeus M. A.E., Piraeus Regeneration Zonas M. A.E., Piraeus Regeneration 138 M. A.E. και HUB 204 A.E., προσδιορίστηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή με την μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method). Η ανωτέρω μέθοδος εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως αυτό περιγράφεται ανωτέρω. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν.

Τιμές πώλησης / εκμίσθωσης ανά τμ	Μεταβολή στο κόστος κατασκευής ανά τμ	Συντελεστής Εσωτερικής Απόδοσης (IRR)	Μέθοδος		
+ 5% Υψηλότερη 1.654.000	- 5% Χαμηλότερη 1.667.000	Χαμηλότερη 1.292.000	Υψηλότερη 1.281.000	10% - 11,5%	Υπολειμματικής Αξίας

Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν.

Τιμές πώλησης / εκμίσθωσης ανά τμ	Μεταβολή στο κόστος κατασκευής ανά τμ	Συντελεστής Εσωτερικής Απόδοσης (IRR)	Μέθοδος		
+ 5% Υψηλότερη 32.500	- 5% Χαμηλότερη 33.500	Χαμηλότερη 10.000	Υψηλότερη 9.000	10%	Υπολειμματικής Αξίας

Όσον αφορά την εύλογη αξία κατά την 31.12.2020 των οικοπέδων μετά του επί του αυτού κτιρίου που κατέχει η εταιρεία Random M.A.E., προσδιορίστηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή με την μέθοδο των Προεξόφλημένων Ταμειακών Ροών (Income Approach based on the Discounted Cash Flow Method). Η ανωτέρω μέθοδος εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως αυτό περιγράφεται ανωτέρω. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν

Τιμές πώλησης / εκμίσθωσης ανά τμ	Μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης All Risk Yield (ARY)	Συντελεστής προεξόφλησης All Risk Yield (ARY)	Μέθοδος		
+ 10% Υψηλότερη 1.162.000,00	- 10% Χαμηλότερη 1.162.000,00	Χαμηλότερη 317.000,00	Υψηλότερη 337.000,00	8%	Προεξόφλημένων Ταμειακών Ροών (Income Approach based on the Discounted Cash Flow Method)

Οι εύλογες αξίες των ανωτέρω ακινήτων του Ομίλου έχουν ως εξής:

<b>Ακίνητο εταιρείας</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
DIMAND A.E.	430.000	320.000
PERDIM A.E.	1.230.000	660.000
ΠΡΟΠΕΛΑ Α.Ε.	-	318.500
ΜΠΟΖΟΝΙΟ Α.Ε.	-	318.500
TERRA ATTIVA A.E.	430.000	320.000
DIMAND REAL ESTATE (CYPRUS) LIMITED	675.000	811.000
HUB 204 A.E.	4.728.000	-
TOP REALTY PIRAEUS M. A.E.	1.226.000	706.000
PIRAEUS REGENERATION ZONAS M. A.E.	1.757.000	692.000
PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	1.267.000	1.167.000
RANDOM A.E.	11.622.000	-
	<b>23.365.000</b>	<b>5.313.000</b>

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2020 αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού € 5.788.294 και € 30.000 αντίστοιχα, ενώ κατά την διάρκεια της χρήσης 2019 αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα του Ομίλου κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού €1.145.582, όπως αναλύεται παρακάτω:

	<b>Όμιλος</b>		<b>Εταιρεία</b>	
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
DIMAND A.E.	30.000	-	30.000	-
PERDIM A.E.	42.213	40.000	-	-
ΠΡΟΠΕΛΑ Α.Ε.	131.500	3.500	-	-
ΜΠΟΖΟΝΙΟ Α.Ε.	131.500	3.500	-	-
TERRA ATTIVA A.E.	29.951	-	-	-
DIMAND REAL ESTATE (CYPRUS) LIMITED	(44.337)	51.000	-	-
HUB 204 A.E.	1.357.366	-	-	-
TOP REALTY PIRAEUS M. A.E.	211.525	307.178	-	-
PIRAEUS REGENERATION ZONAS M. A.E.	77.573	401.211	-	-
PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	(40.487)	339.193	-	-
RANDOM A.E.	3.861.490	-	-	-
	<b>5.788.294</b>	<b>1.145.582</b>	<b>30.000</b>	<b>-</b>

## 8. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται στους παρακάτω πίνακες:

Έμπορος									
		Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων	Μισθωμένα κτήρια με χρηματοδοτητές μισθώσεις	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακινητοποίησεις υπό κατασκευή	Περιουσιακά στοιχεία με δικαιόμα χρήσης	Σύνολο
<b>Κόστος</b>	<b>Σημ.</b>								
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>		72.223	7.404.642	2.699	50.540	605.064	201.250	-	8.336.419
Αλλαγή στις λογιστικές πολιτικές - ΔΠΧΑ 16 πτν 1.1.2019		-	(7.404.642)	-	-	-	-	7.969.082	564.440
Προσθήκες	469	-	-	-	-	47.909	890.703	168.599	1.107.679
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές	-	-	-	(35.441)	-	-	-	(21.876)	(57.318)
Μεταφορές	-	-	-	-	-	(909.196)	(7.411.934)	(8.321.130)	
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>		<b>72.692</b>	-	<b>2.699</b>	<b>15.099</b>	<b>652.973</b>	<b>182.757</b>	<b>703.871</b>	<b>1.630.091</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>		72.692	-	2.699	15.099	652.973	182.757	703.871	1.630.091
Προσθήκες	-	-	-	-	-	51.520	-	66.054	117.575
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές	-	-	-	-	-	-	-	(16.116)	(16.116)
Μεταφορές	7	-	-	-	-	-	(182.757)	-	(182.757)
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>		<b>72.692</b>	-	<b>2.699</b>	<b>15.099</b>	<b>704.493</b>	-	<b>753.809</b>	<b>1.548.792</b>
<b>Συσταρευμένες αποσβέσεις</b>									
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>		(55.678)	(123.411)	(1.991)	(41.909)	(480.008)	-	-	(702.996)
Αλλαγή στις λογιστικές πολιτικές - ΔΠΧΑ 16 πτν 1.1.2019		-	123.411	-	-	-	-	(123.411)	-
Αποσβέσεις χρήστης	22	(1.931)	-	-	(1.058)	(37.889)	-	(403.239)	(444.117)
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές	-	-	-	35.441	-	-	-	1.005	36.446
Μεταφορές	-	-	-	-	-	-	-	420.253	420.253
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>		<b>(57.608)</b>	-	<b>(1.991)</b>	<b>(7.525)</b>	<b>(517.898)</b>	-	<b>(105.392)</b>	<b>(690.414)</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>		<b>(57.608)</b>	-	<b>(1.991)</b>	<b>(7.525)</b>	<b>(517.898)</b>	-	<b>(105.392)</b>	<b>(690.414)</b>
Αποσβέσεις χρήστης	22	(1.941)	-	-	(1.058)	(35.972)	-	(135.255)	(174.226)
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές	-	-	-	-	-	-	-	2.128	2.128
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>		<b>(59.549)</b>	-	<b>(1.991)</b>	<b>(8.583)</b>	<b>(553.870)</b>	-	<b>(238.519)</b>	<b>(862.512)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία την 1 Ιανουαρίου 2019</b>		16.546	7.281.231	708	8.632	125.056	201.250	-	7.633.423
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019</b>		15.084	-	708	7.574	135.075	182.757	598.479	939.677
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020</b>		13.143	-	708	6.516	150.624	-	515.290	686.280
Εταιρεία									
		Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων	Μισθωμένα κτήρια με χρηματοδοτητές μισθώσεις	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακινητοποίησεις υπό κατασκευή	Περιουσιακά στοιχεία με δικαιόμα χρήσης	Σύνολο
<b>Κόστος</b>	<b>Σημ.</b>								
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>		72.223	-	2.699	50.540	605.064	-	-	730.527
Αλλαγή στις λογιστικές πολιτικές - ΔΠΧΑ 16 πτν 1.1.2019		-	-	-	-	-	-	520.688	520.688
Προσθήκες	469	-	-	-	-	47.909	-	138.013	186.391
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές	-	-	-	(35.441)	-	-	-	(58.337)	(93.778)
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>		<b>72.692</b>	-	<b>2.699</b>	<b>15.099</b>	<b>652.973</b>	-	<b>600.365</b>	<b>1.343.827</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>		<b>72.692</b>	-	<b>2.699</b>	<b>15.099</b>	<b>652.973</b>	-	<b>600.365</b>	<b>1.343.827</b>
Προσθήκες	-	-	-	-	-	43.461	-	66.054	109.516
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές	-	-	-	-	-	-	-	(37.992)	(37.992)
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>		<b>72.692</b>	-	<b>2.699</b>	<b>15.099</b>	<b>696.434</b>	-	<b>628.427</b>	<b>1.415.351</b>
<b>Συσταρευμένες αποσβέσεις</b>									
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>		(55.678)	-	(1.991)	(41.909)	(480.008)	-	-	(579.585)
Αποσβέσεις χρήστης	22	(1.931)	-	-	(1.058)	(37.889)	-	(98.249)	(139.127)
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές	-	-	-	35.441	-	-	-	3.535	38.977
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>		<b>(57.608)</b>	-	<b>(1.991)</b>	<b>(7.525)</b>	<b>(517.898)</b>	-	<b>(94.714)</b>	<b>(679.736)</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>		<b>(57.608)</b>	-	<b>(1.991)</b>	<b>(7.525)</b>	<b>(517.898)</b>	-	<b>(94.714)</b>	<b>(679.736)</b>
Αποσβέσεις χρήστης	22	(1.941)	-	-	(1.058)	(34.360)	-	(115.827)	(153.187)
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές	-	-	-	-	-	-	-	5.961	5.961
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>		<b>(59.549)</b>	-	<b>(1.991)</b>	<b>(8.583)</b>	<b>(552.258)</b>	-	<b>(204.580)</b>	<b>(826.961)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία την 1 Ιανουαρίου 2019</b>		16.546	-	708	8.632	125.056	-	-	150.941
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019</b>		15.084	-	708	7.574	135.075	-	505.651	664.092
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020</b>		13.143	-	708	6.516	144.176	-	423.846	588.389

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αφορούν τις ακόλουθες κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων:

	<b>Όμιλος</b>		<b>Εταιρεία</b>	
	<b>31.12.2020</b>	<b>1.1.2020</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>1.1.2020</b>
Κτίρια	338.055	407.441	246.612	314.613
Μεταφορικά μέσα	177.235	191.038	177.235	191.038
	<b>515.290</b>	<b>598.479</b>	<b>423.846</b>	<b>505.651</b>

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης του Ομίλου περιλαμβάνουν την 31.12.2020 μίσθωση χώρου γραφείων της Εταιρείας, με συνολική διάρκεια μίσθωσης 9 έτη, μίσθωση χώρου γραφείων της θυγατρικής εταιρείας Arcela Investments Ltd, με συνολική διάρκεια μίσθωσης 3 έτη, καθώς και μισθώσεις αυτοκινήτων της Εταιρείας.

Οι εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων έχουν ως εξής:

	<b>Όμιλος</b>		<b>Εταιρεία</b>	
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Κόστος	-	35.441	-	35.441
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	35.441	-	35.441
Κέρδος/(ζημιά) από πώληση	-	13.900	-	13.900
<b>Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>-</b>	<b>13.900</b>	<b>-</b>	<b>13.900</b>

## 9. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

	<b>Σημ.</b>	<b>Λογισμικά</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Κόστος</b>			
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>		<b>214.205</b>	<b>214.205</b>
Προσθήκες		-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>		<b>214.205</b>	<b>214.205</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>		<b>214.205</b>	<b>214.205</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>		<b>214.205</b>	<b>214.205</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>			
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>		<b>(212.219)</b>	<b>(212.219)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	22	(853)	(853)
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>		<b>(213.072)</b>	<b>(213.072)</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>		<b>(213.072)</b>	<b>(213.072)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	22	(399)	(399)
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>		<b>(213.471)</b>	<b>(213.471)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία την 1 Ιανουαρίου 2019</b>		<b>1.987</b>	<b>1.987</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019</b>		<b>1.134</b>	<b>1.134</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020</b>		<b>735</b>	<b>735</b>

**10. Επενδύσεις σε θυγατρικές (Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων)**

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αφορούν τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες.

Η Εταιρεία, βάσει του ΔΠΧΑ 9, επιμετρά τις επενδύσεις στις θυγατρικές στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, εκτός από την επένδυση στην θυγατρική Arcela Investments Ltd, για την οποία η Εταιρεία επέλεξε αμετάκλητα να την επιμετρά στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η Εταιρεία διενήργησε την συγκεκριμένη αμετάκλητη επιλογή, καθώς η συγκεκριμένη επένδυση διακρατάται από την Εταιρεία ως μακροπρόθεσμη στρατηγική επένδυση και δεν αναμένεται να πουληθεί βραχυπρόθεσμα και μεσοπρόθεσμα.

Εξαιτίας του γεγονότος ότι οι θυγατρικές εταιρείες είναι μη εισηγμένες εταιρείες και επομένως δεν υφίσταται ενεργή αγορά βάση του ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας», για την επιμέτρησή τους χρησιμοποιήθηκαν άλλες μέθοδοι αποτίμησης και συγκεκριμένα η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, αφού θεωρείται ότι αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η ανωτέρω μέθοδος εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως περιγράφεται ανωτέρω.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται στοιχεία των θυγατρικών εταιρειών που ενοποιούνται από τον Όμιλο:

Επωνυμία	Χώρα κύριας εγκατάστασης & σύστασης	31 Δεκεμβρίου 2020		31 Δεκεμβρίου 2019		
		Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης	Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	
DIMAND A.E.	Ελλάδα	Μητρική	-	Ολική ενοποίηση	Μητρική	-
PERDIM A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-
ΠΡΟΠΕΛΑ A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-
ΜΠΟΖΟΝΙΟ A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-
TERRA ATTIVA A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-
VEROZION A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	-	-
ARCELA INVESTMENTS LTD	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-
DIMAND REAL ESTATE (CYPRUS) LTD	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-
VENADEKTOS HOLDINGS LTD	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-
DIMAND REAL ESTATE AND SERVICES EOOD	Βουλγαρία	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%
ARCELA FINANCE LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-
AFFLADE LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-
ALABANA LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-
EMID HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-
STIVALEUS HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-
MAGROMELL LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-
IQ ATHENS A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-
SEVERDOR LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-
KARTONERA LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%
HUB 204 A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%
SENSECO LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%
PAVALIA ENTERPRICES LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%
RODOMONDAS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%
IQ HUB M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%
OBLINARIUM HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%
TOP REALTY PIRAEUS M. A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%
PIRAEUS REGENERATION ZONAS M. A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%
PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%
RANDOM M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%
GRAVITOUSIA LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%
OURANIA A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%

Η κίνηση της επένδυσης της Εταιρείας στην θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd, που ταξινομείται στην κατηγορία «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων», αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	<b>28.804.633</b>	<b>18.497.847</b>
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	4.230.000	-
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα	16.308.725	10.306.786
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>49.343.358</b>	<b>28.804.633</b>

Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής πραγματοποιήθηκε κατά την διάρκεια της χρήσης 2020 με κεφαλαιοποίηση ποσού €4.230.000 που είχε δοθεί το 2019 από την Εταιρεία στην θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd. Βλέπε σχετικά σημείωση 13.

Ειδικά για την αποτίμηση στην εύλογη αξία της θυγατρικής εταιρείας Arcela Investments Ltd, η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού της («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων επηρεάζεται ουσιωδώς από την αποτίμηση στην εύλογη αξία των ακινήτων ή των δικαιωμάτων χρήσης επί ακινήτων που ταξινομούνται ως επενδυτικά ακίνητα ή πάγια περιουσιακά στοιχεία ή αποθέματα των άμεσων και έμμεσων συμμετοχών της στις κοινοπραξίες Value Touristikή A.E., Επενδυτική Χανίων A.E., Cante Holdings Ltd (αποτίμηση των ακινήτων και δικαιωμάτων χρήσης επί ακινήτων των κοινοπραξιών της Cante Holdings Ltd, Panterra A.E., Rinascita A.E. και Piraeus Tower A.E.), YITC European Trading Ltd (αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου της θυγατρικής της YITC European Trading Ltd, Evgenia Homes A.E.) και στις θυγατρικές Top Realty Piraeus M. A.E., Piraeus Regeneration Zonas M. A.E., Piraeus Regeneration 138 M. A.E., HUB 204 A.E., και Random M. A.E.

Η εύλογη αξία των ακινήτων των ανωτέρω θυγατρικών εταιρειών και κοινοπραξιών, με εξαίρεση των ακινήτων και δικαιωμάτων χρήσης επί ακινήτων της Rinascita A.E. και της Random M.A.E. προσδιορίστηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή με την μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method), που εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως περιγράφεται ανωτέρω. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία της επένδυσης της Εταιρείας στη θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις στην εύλογη αξία των ακινήτων των ανωτέρω θυγατρικών και κοινοπραξιών, εκτός της εταιρίας Piraeus Tower A.E που εμφανίζεται σε επόμενο πίνακα.

Τιμές πώλησης / εκμίσθωσης ανά τμ	Μεταβολή στο κόστος κατασκευής ανά τμ	Συντελεστής Εσωτερικής Απόδοσης (IRR)
+ 5% Υψηλότερη 2.328.000	- 5% Χαμηλότερη 2.331.000	+ 5% Χαμηλότερη 1.713.000
		- 5% Υψηλότερη 1.709.000

Μέθοδος  
Υπολειμματικής  
Αξίας

Για την αποτίμηση των δικαιωμάτων χρήσης επί ακινήτων της Piraeus Tower A.E. και της Rinascita A.E. χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) και των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Income Approach based on the Discounted Cash Flow Method) αντίστοιχα. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία της επένδυσης της Εταιρείας στη θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις στην εύλογη αξία των ακινήτων των ανωτέρω εταιρειών.

Μεταβολή στο προεξοφλητικό επιτόκιο + 0,25% Χαμηλότερη 1.184.000	Προεξοφλητικό επιτόκιο (discount rate) 8%	Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) και Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Income Approach based on the Discounted Cash Flow Method)
- 0,25% Υψηλότερη 1.256.000		

Για την αποτίμηση των ακινήτων της Random M. A.E. χρησιμοποιήθηκε επίσης η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Income Approach based on the Discounted Cash Flow Method). Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία της επένδυσης της Εταιρείας στη θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για την αποτίμηση στην εύλογη αξία των ακινήτων της ανωτέρω θυγατρικής εταιρείας.

Τιμές πώλησης / εκμίσθωσης ανά τμ		Μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης All Risk Yield (ARY)		Συντελεστής προεξόφλησης All Risk Yield (ARY)	Μέθοδος
+ 10% Υψηλότερη	- 10% Χαμηλότερη	+ 0,25% Χαμηλότερη	- 0,25% Υψηλότερη		Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Income Approach based on the Discounted Cash Flow Method)
1.162.000,00	1.162.000,00	317.000,00	337.000,00	8%	

Η κίνηση των επενδύσεων της Εταιρείας σε θυγατρικές, που ταξινομούνται ως «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων», αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	<b>2.396.826</b>	<b>2.335.021</b>
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	800.800	35.000
Κέρδη/(Ζημές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	225.965	26.805
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>3.423.591</b>	<b>2.396.826</b>

Για την αποτίμηση στην εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών που ταξινομούνται ως «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων», η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού τους («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, επηρεάζεται ουσιωδώς από την αποτίμηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων τους.

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων των θυγατρικών εταιρειών της Εταιρείας που ταξινομούνται ως «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων», προσδιορίστηκε από ανεξάρτητο εκπιμητή με την μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method), που εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως περιγράφεται ανωτέρω. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία της επένδυσης της Εταιρείας στις ανωτέρω θυγατρικές εταιρείες αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις στην εύλογη αξία των ακινήτων τους.

Τιμές πώλησης / εκμίσθωσης ανά τμ		Μεταβολή στο κόστος κατασκευής ανά τμ		Συντελεστής Εσωτερικής Απόδοσης (IRR)	Μέθοδος
+ 5% Υψηλότερη	- 5% Χαμηλότερη	Χαμηλότερη	Υψηλότερη		Υπολειμματικής Αξίας
136.000	145.000	22.000	13.000	10%	

Η ανάλυση των επενδύσεων σε θυγατρικές της μητρικής εταιρείας Dimand A.E. για την χρήση 2019 και 2020 αναλύεται ως εξής:

	PERDIM A.E.	ΠΡΟΠΕΛΑ A.E.	ΜΒΟΖΟΝΙΟ A.E.	TERRA ATTIVA A.E.	VEROZION A.E.	DIMAND REAL ESTATE (CYPRUS) LIMITED	ARCELA INVESTMENTS LTD	VENADEKTOS HOLDINGS LIMITED	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>630.431</b>	<b>316.138</b>	<b>316.620</b>	<b>321.336</b>	-	<b>750.217</b>	<b>18.497.847</b>	<b>278</b>	<b>20.832.868</b>
Προσθήκες (Άλεξη μετοχικού κεφαλίου θυγατρικής)	8.000	9.000	9.000	9.000	-	-	-	-	<b>35.000</b>
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα λοιπά Συνολικά Εισόδηματα	-	-	-	-	-	-	10.306.786	-	<b>10.306.786</b>
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	19.946	(8.699)	(8.706)	(12.032)	-	36.575	-	(278)	<b>26.805</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>658.377</b>	<b>316.439</b>	<b>316.914</b>	<b>318.304</b>	-	<b>786.792</b>	<b>28.804.633</b>	-	<b>31.201.460</b>
Ίδρυση θυγατρικής εταιρείας Προσθήκες (Άλεξη μετοχικού κεφαλίου θυγατρικής)	592.000	5.700	5.000	173.100	25.000	-	-	-	<b>25.000</b>
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Λοιπά Συνολικά Εισόδηματα	-	-	-	-	-	4.230.000	-	-	<b>5.005.800</b>
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	25.492	122.188	122.586	19.556	(5.239)	(58.618)	-	-	<b>225.965</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>1.275.869</b>	<b>444.327</b>	<b>444.500</b>	<b>510.960</b>	<b>19.761</b>	<b>728.175</b>	<b>49.343.359</b>	-	<b>52.766.950</b>

Η θυγατρική εταιρεία Venadektos Holdings Limited συμμετέχει με την σειρά της στην εταιρεία Dimand Real Estate and Services EOOD με αξία συμμετοχής €1 την 31.12.2020.

Η θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd συμμετέχει με την σειρά της στις ακόλουθες θυγατρικές εταιρείες ως εξής:

	EMID HOLDINGS LTD	SENSECO LTD	MAGROMELL LTD	MACOLIQ HOLDINGS LTD	SEVERDOR LTD	ARCELA FINANCE LTD	KARTONERA LTD	AFFLADE LTD	ALABA NA LTD
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	51.138	-	-	5.158.744	-	-	-	1	-
Ίδρυση θυγατρικής εταιρείας	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Προσθήκες (Αγορά θυγατρικής, στο κόστος)	-	241.706	-	-	-	-	-	-	-
Προσθήκες (Αγορά θυγατρικής - Κέρδος από αποτίμηση στην εύλογη αξία κατά την αρχική αναγνώριση, αναγνωρισμένο στα Αποτελέσματα)	-	66.366	-	-	-	-	-	-	-
Πωλήσεις	-	-	-	(5.728.345)	-	-	-	-	-
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	6.227.406	(217.638)	-	569.601	-	-	-	-	-
Μεταφορά σε επενδύσεις σε κοινοπραξίες	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>6.278.544</b>	<b>90.435</b>	-	-	-	-	<b>1</b>	-	-
Προσθήκες (Αγορά θυγατρικής, στο κόστος)	-	-	1.000	-	1.000	1.500	-	1.500	1.500
Προσθήκες (Άλεξη μετοχικού κεφαλίου θυγατρικής)	1.422.000	3.174.310	900.000	-	-	500.000	1.700.000	-	-
Πωλήσεις	(7.618.251)	-	-	-	-	-	-	-	-
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	(82.292)	2.045.526	(87.873)	-	(1.000)	(5.457)	1.178.178	(1.500)	(1.500)
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>-</b>	<b>5.310.270</b>	<b>813.127</b>	-	-	<b>496.043</b>	<b>2.878.179</b>	-	-

	PAVALIA ENTERPRISES LTD	STIVALEUS HOLDINGS LTD	RODOMONDAS LTD	OBLINARIUM HOLDINGS LTD	RANDOM M.A.E.	GRAVITOUSIA LTD	YITC European Trading LTD	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>5.209.883</b>
Ίδρυση θυγατρικής εταιρείας	-	-	-	-	-	-	-	<b>25.000</b>
Προσθήκες (Αγορά θυγατρικής, στο κόστος)	1.500	1.500	1.500	1.500	-	25.000	1.500	<b>250.706</b>
Προσθήκες (Αγορά θυγατρικής - Κέρδος από αποτίμηση στην εύλογη αξία κατά την αρχική αναγνώριση, αναγνωρισμένο στα Αποτελέσματα)	-	-	-	-	-	-	-	<b>66.366</b>
Πωλήσεις	-	-	-	-	-	-	-	(1.200) <b>(5.729.545)</b>
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	3.819	115.139	(1.500)	994.258	(3.450)	(1.500)	-	<b>7.686.134</b>
Μεταφορά σε επενδύσεις σε κοινοπραξίες	-	-	-	-	-	-	(300)	(300)
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>5.319</b>	<b>116.639</b>	-	<b>995.758</b>	<b>21.550</b>	-	-	<b>7.508.244</b>
Προσθήκες (Αγορά θυγατρικής, στο κόστος)	-	-	-	-	-	-	-	<b>6.500</b>
Προσθήκες (Άλεξη μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	6.078.500	5.976.500	100.500	1.300.000	4.010.000	600.000	-	<b>25.761.810</b>
Πωλήσεις	-	(8.292.652)	-	-	-	-	-	<b>(15.910.903)</b>
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	(158.977)	2.199.514	(35.507)	78.866	3.828.874	(76.649)	-	<b>8.880.201</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>5.924.842</b>	-	<b>64.993</b>	<b>2.374.624</b>	<b>7.860.424</b>	<b>523.351</b>	-	<b>26.245.852</b>

Κάθε μία από τις ανωτέρω θυγατρικές εταιρείες συμμετέχει με την σειρά της στις αντίστοιχες θυγατρικές εταιρείες όπως αναλύονται κατωτέρω:

	IQ ATHENS A.E.	OURANIA A.E.	RINASCITA A.E.	HUB 204 A.E.	IQ HUB M.A.E.	TOP REALTY PIRAEUS M. A.E.	PIRAEUS REGENERATION ZONAS M. A.E.	PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	-	-	1	96.006	-	-	-	-	96.007
Ιδρυση θυγατρικής εταιρείας Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου Θυγατρικής)	-	-	-	-	25.000	100.000	250.000	100.000	475.000
Γκαλήσιες	-	-	1.466.000	120.000	-	70.000	70.000	60.000	1.786.000
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	-	-	(3.617.308)	-	-	-	-	-	(3.617.308)
Μεταφορά σε επενδύσεις σε κοινοπραξίες	-	-	8.869.165	(53.541)	(5.301)	291.895	385.881	324.070	9.812.169
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	-	-	(6.717.858)	-	-	-	-	-	(6.717.858)
Ιδρυση θυγατρικής εταιρείας Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου Θυγατρικής)	25.000	25.000	-	-	162.465	19.699	461.895	705.881	484.070
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	850.000	475.000	-	1.380.000	50.000	525.000	361.000	80.000	3.721.000
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	(80.484)	(64.080)	-	1.258.115	(15.195)	155.704	16.986	(76.290)	1.194.758
	<b>794.516</b>	<b>435.920</b>	-	<b>2.800.579</b>	<b>54.505</b>	<b>1.142.599</b>	<b>1.083.868</b>	<b>487.781</b>	<b>6.799.768</b>

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2020 διενεργήθηκαν οι ακόλουθες αλλαγές στον Όμιλο σε σχέση με την προηγούμενη χρήση:

Ο Όμιλος, μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd, προέβη στην αγορά του 100% των μετοχών των νεοσυσταθείσων εταιρειών Magromell Ltd την 26 Μαρτίου 2020 και Servedor Ltd στις 10 Απριλίου 2020 έναντι τιμήματος ποσού €1.000 για κάθε εταιρεία. Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω αγορών, ο Όμιλος αναγνώρισε απαιτήσεις ποσού €1.000 για κάθε εταιρεία.

Ο Όμιλος, μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd, προέβη στην αγορά του 100% των μετοχών των νεοσυσταθείσων εταιρειών Arcela Finance Ltd στις 16 Ιανουαρίου 2020 και Afflade Ltd και Alabana Ltd στις 23 Νοεμβρίου 2020 έναντι τιμήματος ποσού €1.500 για κάθε εταιρεία. Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω αγορών, ο Όμιλος αναγνώρισε απαιτήσεις ποσού €1.500 για κάθε εταιρεία.

Την 16 Ιουλίου 2020 ο Όμιλος, μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd, προέβη στην εισφορά του 100% των μετοχών των εταιρειών Emid Holdings Ltd και Stivaleous Holdings Ltd στα πλαίσια αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Cante Holdings Ltd, η οποία για τον Όμιλο αποτελεί κοινοπραξία, καταβάλλοντας επιπλέον ποσό € 395 σε μετρητά. Η εταιρεία European Bank for Reconstruction and Development («EBRD») συμμετείχε σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Cante Holdings Ltd κατά το ποσό των €4.843.300 με μετρητά έτσι ώστε να διατηρηθούν τα υπάρχοντα ποσοστά συμμετοχής στην Cante Holdings Ltd (65% η Arcela Investments Ltd και 35% η EBRD). Ο Όμιλος αξιολόγησε πως έχασε τον έλεγχο των εταιρειών Emid Holdings Ltd και Stivaleous Holdings Ltd με την εισφορά των μετοχών τους στην κοινοπραξία Cante Holdings Ltd. Ο Όμιλος αναγνώρισε ζημιά από την απώλεια του ελέγχου των εταιρειών Emid Holdings Ltd και Stivaleous Holdings Ltd ποσού € 1.730.771 που καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Λοιπά κέρδη/(ζημιές) – καθαρά».

Την 29 Ιουλίου 2020 συστάθηκε η εταιρεία Verozion M.A.E. η οποία αποτελεί 100% θυγατρική εταιρεία της Εταιρείας.

Την 29 Ιουλίου 2020 συστάθηκε η εταιρεία Raventus M.A.E. ως 100% θυγατρική εταιρεία της Εταιρείας. Η Εταιρεία μεταβίβασε τις μετοχές της νεοσύστατης εταιρείας την 16 Οκτωβρίου 2020.

Την 26 Νοεμβρίου 2020 συστάθηκαν οι εταιρίες IQ Athens M. A.E. και Ourania Επενδυτική M.A.E. οι οποίες αποτελούν 100% θυγατρικές εταιρείες των εταιρειών Magromell Ltd και Gravitousia Ltd αντίστοιχα.

## 11. Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθεται η κίνηση των επενδύσεων σε κοινοπραξίες για τον Όμιλο:

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>		
Μεταφορά από επενδύσεις σε θυγατρικές	34.005.975	10.612.877
Προσθήκες	-	6.718.158
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξίας	-	13.946.734
Επιστροφή αποθεματικού υπέρ το άρτιο	9.905.200	5.711.650
Μερίσματα	(9.132.500)	-
Διαφορά αύξησης μετοχικού κεφαλαίου σε κοινοπραξία και εύλογης αξίας εισφοράς	(5.070.000)	-
Μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	4.495.789	234.693
Μείωσεις	12.732.733	1.897.522
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>(14.183.642)</b>	<b>(5.115.659)</b>
	<b>32.753.555</b>	<b>34.005.975</b>

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται τα στοιχεία των επενδύσεων του Ομίλου σε κοινοπραξίες, των οποίων τα οικονομικά στοιχεία ενσωματώνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις με την μέθοδο της Καθαρής Θέσης:

Όνομα	Χώρα κύριας εγκατάστασης & σύστασης	Ποσοστό συμμετοχής		Λογιστική αξία	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
CANTE HOLDINGS LTD	Κύπρος	65%	65%	22.117.321	13.144.722
VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.	Ελλάδα	51%	51%	4.789.397	2.713.727
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΧΑΝΙΩΝ Α.Ε.	Ελλάδα	60%	60%	5.846.836	5.440.678
PANTERRA A.E.	Ελλάδα	N/A	51%	N/A	6.057.868
RINASCITA A.E.	Ελλάδα	N/A	65%	N/A	6.648.978
YITC EUROPEAN TRADING LTD	Κύπρος	20%	20%	-	-

Μέχρι την 16η Ιουλίου 2020, ο Όμιλος κατείχε το 51% των μετοχών της εταιρείας Panterra A.E. και το 65% της εταιρείας Rinascita A.E., μέσω των θυγατρικών εταιρειών Stivaleous Holdings Ltd και Emid Holdings Ltd αντίστοιχα. Οι εταιρείες Panterra A.E. και Rinascita A.E. αποτελούσαν κοινοπραξίες για τον Όμιλο. Την 16η Ιουλίου 2020 ο Όμιλος, μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd προέβη στην εισφορά του 100% των μετοχών των εταιρειών Stivaleous Holdings Ltd και Emid Holdings Ltd ως αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στην εταιρεία Cante Holdings Ltd, η οποία για τον Όμιλο αποτελεί κοινοπραξία, καταβάλλοντας επιπλέον ποσό €395 σε μετρητά. Βλέπε σχετικά σημείωση 10. Από την 16η Ιουλίου 2020, η επένδυση του Ομίλου στις εταιρείες Panterra A.E. και Rinascita A.E. λογιστικοποιείται από τον Όμιλο μέσω της επένδυσης του Ομίλου στην κοινοπραξία της Cante Holdings Ltd.

Το ποσό των €4.495.789 που εμφανίζεται ανωτέρω ως «Διαφορά αύξησης μετοχικού κεφαλαίου σε κοινοπραξία και εύλογης αξίας εισφοράς» αφορά το μερίδιο του Ομίλου στην διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας των εταιρειών Stivaleous Holdings Ltd και Emid Holdings Ltd που εισφέρθηκαν από την Arcela Investments Ltd στην Cante Holdings Ltd και της ονομαστικής αξίας των μετοχών της εταιρείας Cante Holdings Ltd που εκδόθηκαν για την Arcela Holdings Ltd.

Η εταιρεία Panterra A.E. απέκτησε την 10η Σεπτεμβρίου 2019 οικόπεδο μετά δύο κτιρίων επαγγελματικής χρήσης και υλοποιεί επιχειρηματικό πλάνο το οποίο προβλέπει την ολοσχερή κατεδάφιση των υπαρχόντων κτιρίων και την ανέγερση συγκροτήματος κτιρίων γραφείων. Την 8η Σεπτεμβρίου 2020 η εταιρεία Panterra A.E. υπέγραψε δεσμευτικό προσύμφωνο με εταιρεία για την πώληση ενός εκ των δύο κτιρίων που θα κατασκευάσει.

Η εταιρεία Rinascita A.E. έχει μισθώσει οκταόροφο ακίνητο το οποίο βρίσκεται στο κέντρο της Αθήνας επί της οδού Σταδίου 65 (Σαρόγλειο Μέγαρο) με συνολική διάρκεια μίσθισης τα 25 έτη (με δυνατότητα παράτασης για άλλα 25 έτη ύστερα από σύμφωνη γνώμη και των δύο μερών). Η εταιρεία Rinascita A.E. προτίθεται να αξιοποιήσει το ακίνητο με την δημιουργία ξενοδοχειακής μονάδας 3 αστέρων υπό το εμπορικό σήμα Moxy της Marriott International.

Την 13η Φεβρουαρίου 2020 η κοινοπραξία Cante Holdings Ltd προέβη σε κοινή ίδρυση με την Prodea Investments A.E. της εταιρείας Piraeus Tower A.E. Η Cante Holdings Ltd κατέχει το 70% των μετοχών της εταιρείας Piraeus Tower A.E., ενώ η εταιρεία Prodea Investments A.E. το 30% των μετοχών της εν λόγω εταιρείας. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας Piraeus Tower A.E. κατά την σύσταση ανερχόταν σε €2.900.000, διαιρούμενο σε 290.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 έκαστης. Την 06.07.2020 η εταιρεία Piraeus Tower A.E. υπέγραψε με το Δήμο Πειραιά σύμβαση παραχώρησης διάρκειας 99 ετών για την αξιοποίηση, διαχείριση και εκμετάλλευση του Πύργου Πειραιά, για τον οποίο έχει εκπονήσει επιχειρηματικό πλάνο το οποίο προβλέπει τη μετατροπή του σε κτίριο γραφείων και καταστημάτων με απώτερο σκοπό την εκμίσθωσή του.

Την 17η Ιουλίου 2020 η κοινοπραξία Cante Holdings Ltd μεταβίβασε τις μετοχές που κατείχε στην εταιρεία Sagiol Ltd (και εμμέσως και τις μετοχές που κατείχε στην κοινοπραξία Piraeus Port Plaza 2 A.E.) έναντι ποσού € 9.125.371.

Την 14η Οκτωβρίου 2020 η κοινοπραξία Cante Holdings Ltd μεταβίβασε τις μετοχές που κατείχε στην εταιρεία Macolic Holdings Ltd (και εμμέσως και τις μετοχές που κατείχε στην κοινοπραξία Piraeus Port Plaza 3 A.E.) έναντι ποσού € 12.535.255.

Την 13η Αυγούστου 2020 και την 24η Νοεμβρίου 2020 η κοινοπραξία Cante Holdings Ltd προέβη σε επιστροφή αποθεματικού υπέρ το άρτιο ποσού € 5.300.000 και € 8.750.000 αντίστοιχα, εκ της οποίας το μερίδιο του Ομίλου αντιστοιχεί στο ποσό των € 9.132.500.

Επίσης, κατά τις ανωτέρω ημερομηνίες η κοινοπραξία Cante Holdings Ltd προέβη σε διανομή μερισμάτων ποσού € 3.800.000 και € 4.000.000 αντίστοιχα, εκ των οποίων το μερίδιο του Ομίλου αντιστοιχεί στο ποσό των € 5.070.000.

Η κοινοπραξία Επενδυτική Χανίων A.E., στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει κατά 60% μέσω της θυγατρικής εταιρείας Pavalia Enterprises Ltd, έχει στην κατοχή της τρία οικόπεδα στο Δήμο Χανίων Κρήτης και έχει εκπονήσει μελέτες προκειμένου να προβεί στην έκδοση οικοδομικών αδειών για την ανέγερση ξενοδοχειακού συγκροτήματος και συγκροτήματος κατοικιών.

Η κοινοπραξία Value A.E., στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει κατά 51% μέσω της θυγατρικής εταιρείας Senseco Trading Ltd, έχει στην κατοχή της ακίνητο, το οποίο αφορά αυτοτελές κτίριο γραφείων, στον Δήμο Αθηναίων, επί της συμβολής των οδών Ηλία Ηλιού και Μίνωας, για το οποίο έχει εκπονήσει επιχειρηματικό πλάνο το οποίο προβλέπει την ανακαίνιση και την βελτίωση των προδιαγραφών του ακινήτου και για το οποίο την 15.5.2020 υπέγραψε συμφωνητικό επαγγελματικής μίσθωσης διάρκειας 9 ετών, με ημερομηνία παράδοσης του επενδυτικού ακινήτου προς μίσθωση εντός του α' τριμήνου 2021.

Η κοινοπραξία YITC European Trading Ltd στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει κατά 20% μέσω της θυγατρικής εταιρείας Arcela Investments Ltd, κατέχει με την σειρά της το 100% των μετοχών της εταιρείας EVGENIA HOMES A.E. Η εταιρεία EVGENIA HOMES A.E. απέκτησε μέσα στην χρήση 2019 οικόπεδο μετά κτιρίου στον Δήμο Πειραιώς, επί της οδού Θερμοπολών και έχει εκπονήσει επιχειρηματικό πλάνο για το επενδυτικό ακίνητο το οποίο προβλέπει μετατροπή του σε συγκρότημα κτιρίων γραφείων και ενδεχομένως διαμερισμάτων με απώτερο σκοπό την εκμίσθωσή τους.

Το μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης του Ομίλου κατά την διάρκεια της χρήσης -2020 περιλαμβάνει τα εξής:

- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία Panterra A.E. ποσού € 1.707.113 για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2020 έως 16 Ιουλίου 2020, οπότε η επενδύση του Ομίλου στην εταιρεία Panterra A.E. λογιστικοποιείται από τον Όμιλο μέσω της επένδυσης του Ομίλου στην κοινοπραξία της Cante Holdings Ltd.
- Μερίδιο ζημιάς του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία Rinascita A.E. ποσού € 230.318 για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2020 έως 16 Ιουλίου 2020, οπότε η επενδύση του Ομίλου στην εταιρεία Rinascita A.E. λογιστικοποιείται από τον Όμιλο μέσω της επένδυσης του Ομίλου στην κοινοπραξία της Cante Holdings Ltd.

- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία Cante Holdings Ltd ποσού € 9.684.610 για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2020 έως 31 Δεκεμβρίου 2020.
- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία Value Touristikή A.E. ποσού € 1.540.170 για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2020 έως 31 Δεκεμβρίου 2020.
- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία Επενδυτική Χανίων A.E. ποσού € 46.157 για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2020 έως 31 Δεκεμβρίου 2020.
- Μερίδιο ζημιάς του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία YITC European Trading Ltd ποσού €15.000 για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2020 έως 31 Δεκεμβρίου 2020.

Οι παρακάτω πίνακες παρουσιάζουν συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση για κάθε κοινοπραξία του Ομίλου την 31.12.2020 και 31.12.2019:

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα  
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία  
**Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού**  
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό  
**Σύνολο ενεργητικού**

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (εκτός από προμηθευτές)  
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις  
**Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων**  
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (εκτός από προμηθευτές)  
Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις  
**Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων**  
**Σύνολο υποχρεώσεων**

#### Καθαρή Θέση

#### Συμφωνία με την λογιστική αξία:

**Καθαρή Θέση την 1 Ιανουαρίου**  
Καθαρή θέση κατά την ίδρυση  
Αύξηση/(μείωση) μετοχικού κεφαλαίου και  
αποθεματικού υπέρ το άρτιο  
Μερίσματα πληρωθέντα  
Κέρδος/(Ζημιά) για την περίοδο  
**Καθαρή Θέση την 31 Δεκεμβρίου**

Ποσοστό συμμετοχής Ομίλου  
Μερίδιο Ομίλου στην Καθαρή Θέση  
Μερίδιο Ομίλου από μη πραγματοποιημένο  
κέρδος/(Ζημιά) από συναλλαγές με την  
κοινοπραξία  
Διαφορά από επιμέτρηση εύλογης αξίας κατά την  
πώληση (μεταφορά σε κοινοπραξία)  
Διαφορά κατά την αρχική απόκτηση  
Αναστροφή μεριδίο ζημιών από επένδυση σε  
κοινοπραξία  
Λογιστική αξία

		CANTE HOLDINGS LTD		VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.		ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΧΑΝΙΩΝ Α.Ε.	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		6.053.857	4.778.732	442.588	125.192	410.880	137.280
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		-	42.933	1.613.030	189.962	163.966	279.727
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>6.053.857</b>	<b>4.821.665</b>	<b>2.055.618</b>	<b>315.154</b>	<b>574.846</b>	<b>417.006</b>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		28.339.140	15.620.142	24.479.286	12.765.044	9.295.185	8.843.920
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>34.392.997</b>	<b>20.441.808</b>	<b>26.534.904</b>	<b>13.080.198</b>	<b>9.870.031</b>	<b>9.260.927</b>
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (εκτός από προμηθευτές)		-	-	12.106.543	7.578.875	3.063	2.980
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		45.238	12.954	3.356.750	131.994	71.733	140.611
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>45.238</b>	<b>12.954</b>	<b>15.463.293</b>	<b>7.710.868</b>	<b>74.797</b>	<b>143.591</b>
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (εκτός από προμηθευτές)		-	-	13.696	15.097	14.923	16.593
Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		-	-	1.681.672	130.066	-	-
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.695.367</b>	<b>145.162</b>	<b>14.923</b>	<b>16.593</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>45.238</b>	<b>12.954</b>	<b>17.158.661</b>	<b>7.856.031</b>	<b>89.719</b>	<b>160.184</b>
<b>Καθαρή Θέση</b>		<b>34.347.759</b>	<b>20.428.855</b>	<b>9.376.243</b>	<b>5.224.167</b>	<b>9.780.311</b>	<b>9.100.743</b>
Συμφωνία με την λογιστική αξία:							
<b>Καθαρή Θέση την 1 Ιανουαρίου</b>		20.428.855	8.478.526	5.224.167	3.678.269	9.100.743	8.788.858
Καθαρή θέση κατά την ίδρυση		-	-	-	-	-	-
Αύξηση/(μείωση) μετοχικού κεφαλαίου και αποθεματικού υπέρ το άρτιο		(212.000)	8.261.000	1.047.492	1.172.304	598.680	555.204
Μερίσματα πληρωθέντα		(7.800.000)	-	-	-	-	-
Κέρδος/(Ζημιά) για την περίοδο		21.930.904	3.689.328	3.104.584	373.594	80.888	(243.319)
<b>Καθαρή Θέση την 31 Δεκεμβρίου</b>		<b>34.347.759</b>	<b>20.428.855</b>	<b>9.376.243</b>	<b>5.224.167</b>	<b>9.780.311</b>	<b>9.100.743</b>
Ποσοστό συμμετοχής Ομίλου		65%	65%	51%	51%	60%	60%
Μερίδιο Ομίλου στην Καθαρή Θέση		22.326.043	13.278.756	4.781.884	2.664.325	5.868.187	5.460.446
Μερίδιο Ομίλου από μη πραγματοποιημένο κέρδος/(Ζημιά) από συναλλαγές με την κοινοπραξία		(208.723)	(134.033)	(44.238)	(2.349)	(20.806)	(19.222)
Διαφορά από επιμέτρηση εύλογης αξίας κατά την πώληση (μεταφορά σε κοινοπραξία)		-	-	-	-	-	-
Διαφορά κατά την αρχική απόκτηση		-	-	51.752	51.752	(545)	(545)
Αναστροφή μεριδίο ζημιών από επένδυση σε κοινοπραξία		-	-	-	-	-	-
Λογιστική αξία		<b>22.117.321</b>	<b>13.144.722</b>	<b>4.789.397</b>	<b>2.713.727</b>	<b>5.846.836</b>	<b>5.440.678</b>

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα  
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία  
**Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού**  
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό  
**Σύνολο ενεργητικού**

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (εκτός από προμηθευτές)  
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις  
**Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων**  
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (εκτός από προμηθευτές)  
Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις  
**Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων**  
**Σύνολο υποχρεώσεων**

**Καθαρή Θέση****Συμφωνία με την λογιστική αξία:**

**Καθαρή Θέση την 1 Ιανουαρίου**  
Καθαρή Θέση κατά την ίδρυση  
Αύξηση/(μείωση) μετοχικού κεφαλαίου και αποθεματικού υπέρ το άριστο  
Μερίσματα πληρωθέντα  
Κέρδος/(Ζημιά) για την περίοδο  
**Καθαρή Θέση την 31 Δεκεμβρίου**

Ποσοστό συμμετοχής Ομίλου  
Μερίδιο Ομίλου στην Καθαρή Θέση  
Μερίδιο Ομίλου από μη πραγματοποιημένο κέρδος/(ζημιά) από συναλλαγές με την κοινωνραξία  
Διαφορά από επιμέτρηση εύλογης αξίας κατά την πώληση (μεταφορά σε κοινωνραξία)  
Διαφορά κατά την αρχική απόκτηση  
Αναστροφή μερίδιο ζημών από επένδυση σε κοινωνραξία  
Λογιστική αξία

**PANTERRA A.E. RINASCITA A.E. YITC EUROPEAN TRADING LTD**

<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
N/A	158.532	N/A	254.879	208	25.021
N/A	926.334	N/A	275.241	31.500	10.521
<b>N/A</b>	<b>1.084.866</b>	<b>N/A</b>	<b>530.120</b>	<b>31.708</b>	<b>35.541</b>
N/A	11.061.922	N/A	8.174.090	710.298	698.115
<b>N/A</b>	<b>12.146.789</b>	<b>N/A</b>	<b>8.704.210</b>	<b>742.006</b>	<b>733.656</b>

N/A	2.980	N/A	313.361	-	2.980
N/A	181.518	N/A	610.244	5.352	33.821
<b>N/A</b>	<b>184.498</b>	<b>N/A</b>	<b>923.604</b>	<b>5.352</b>	<b>36.801</b>
N/A	16.593	N/A	7.243.011	1.415.589	1.425.156
N/A	66.707	N/A	-	-	-
<b>N/A</b>	<b>83.300</b>	<b>N/A</b>	<b>7.243.011</b>	<b>1.415.589</b>	<b>1.425.156</b>
N/A	267.798	N/A	8.166.615	1.420.940	1.461.958

<b>N/A</b>	<b>11.878.991</b>	<b>N/A</b>	<b>537.596</b>	<b>(678.934)</b>	<b>(728.301)</b>
------------	-------------------	------------	----------------	------------------	------------------

N/A	-	N/A	(19.370)	(728.301)	-
N/A	11.488.500	N/A	-	-	1.500
N/A	199.450	N/A	1.462.775	75.000	-
N/A	-	N/A	-	-	-
N/A	191.041	N/A	(905.810)	(25.633)	(729.801)
<b>N/A</b>	<b>11.878.991</b>	<b>N/A</b>	<b>537.596</b>	<b>(678.934)</b>	<b>(728.301)</b>

N/A	51%	N/A	65%	20%	20%
N/A	6.058.285	N/A	349.437	(135.787)	(145.660)
N/A	(417)	N/A	(916)	-	-
N/A	-	N/A	6.300.458	-	769
N/A	-	N/A	-	-	-
N/A	-	N/A	-	135.787	144.892
<b>N/A</b>	<b>6.057.868</b>	<b>N/A</b>	<b>6.648.978</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	CANTE HOLDINGS LTD		VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ A.E.		ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΧΑΝΙΩΝ A.E.			
	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019		
Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία Κέρδος/(Ζημιά) από την πώληση επενδύσεων σε θυγατρικές	-	-	4.388.755	541.941	(1.591)	(57.343)		
Μερίδιο κέρδους/(Ζημιάς) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	2.923.610	-	-	-	-	-		
'Εξδα διοίκησης	12.268.839	3.485.793	-	-	-	-		
Λοιπό έσοδα	(150.693)	(194.192)	(353.418)	(35.044)	(127.642)	(185.218)		
Κέρδος από αγορά σε τιμή ευκαιρίας	6.916.599	361.067	-	1.000	-	-		
Λοιπά κέρδη/(Ζημιές)	-	(12)	-	-	-	-		
Χρηματοοικονομικά έσοδα	41	39.419	29	14	46	34		
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(27.492)	(2.682)	(2.404)	(2.314)	(2.165)	(791)		
Φόρος εισοδήματος	-	(64)	(928.378)	(132.003)	212.240	-		
Καθαρά κέρδη/ (Ζημιές) χρήσης	21.930.904	3.689.328	3.104.584	373.594	80.888	(243.319)		
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>	<b>21.930.904</b>	<b>3.689.328</b>	<b>3.104.584</b>	<b>373.594</b>	<b>80.888</b>	<b>(243.319)</b>		
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου πριν την απόκτηση	-	-	-	678.930	-	(107.866)		
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου πριν την πώληση (μεταφορά σε κοινοπραξία)	-	-	-	-	-	-		
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά την πώληση (μεταφορά από κοινοπραξία)	-	-	-	-	-	-		
Ποσοστό συμμετοχής Ομίλου	65%	65%	51%	51%	60%	60%		
Προσαρμογές ενσοποίησης (μερίδιο Ομίλου από μη πραγματοποιημένο κέρδος/(Ζημιά) από συναλλαγές με κοινοπραξία, αναστροφή μεριδίου ζημιών από επένδυση σε κοινοπραξία και λοιπές προσαρμογές ενσοποίησης)	(4.570.479)	(346.113)	(43.168)	(4.234)	(2.376)	73.900		
Μερίδιο κέρδους/(Ζημιάς) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	9.684.610	2.051.950	1.540.170	(159.956)	46.157	(7.372)		
<hr/>								
	PANTERRA A.E.		RINASCITA A.E.		VIITC EUROPEAN TRADING LTD		Piraeus Port Plaza 3 A.E.	
	1.1.2020 έως 16.07.2020	17.4.2019 έως 31.12.2019	1.1.2020 έως 16.07.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2020 έως 31.12.2020	15.3.2019 έως 31.12.2019	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε αικίνητα σε εύλογη αξία Κέρδος/(Ζημιά) από την πώληση επενδύσεων σε θυγατρικές	4.508.608	277.945	-	-	(12.134)	(700.515)	N/A	5.207.894
Μερίδιο κέρδους/(Ζημιάς) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	-	-	-	-	-	-	N/A	-
'Εξδα διοίκησης	(179.456)	(24.007)	(183.618)	(431.160)	(5.866)	(23.458)	N/A	(353.833)
Λοιπό έσοδα	-	-	-	-	-	-	N/A	457.123
Κέρδος από αγορά σε τιμή ευκαιρίας	-	-	-	-	-	-	N/A	-
Λοιπά κέρδη/(Ζημιές)	-	-	-	-	-	-	N/A	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	5.648	-	-	-	-	N/A	26
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.869)	(1.838)	(200.125)	(474.649)	(7.633)	(5.829)	N/A	(215.577)
Φόρος εισοδήματος	(1.033.674)	(66.707)	-	-	-	-	N/A	(1.186.089)
Καθαρά κέρδη/ (Ζημιές) χρήσης	3.293.609	191.041	(383.743)	(905.810)	(25.633)	(729.801)	N/A	3.909.543
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>	<b>3.293.609</b>	<b>191.041</b>	<b>(383.743)</b>	<b>(905.810)</b>	<b>(25.633)</b>	<b>(729.801)</b>	<b>N/A</b>	<b>3.909.543</b>
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου πριν την απόκτηση	-	-	-	-	-	-	N/A	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου πριν την πώληση (μεταφορά σε κοινοπραξία)	-	-	(804.476)	-	(3.844)	N/A	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά την πώληση (μεταφορά από κοινοπραξία)	-	-	-	-	-	N/A	3.926.778	-
Ποσοστό συμμετοχής Ομίλου	51%	51%	65%	65%	20%	20%	N/A	51%
Προσαρμογές ενσοποίησης (μερίδιο Ομίλου από μη πραγματοποιημένο κέρδος/(Ζημιά) από συναλλαγές με κοινοπραξία, αναστροφή μεριδίου ζημιών από επένδυση σε κοινοπραξία και λοιπές προσαρμογές ενσοποίησης)	27.373	(6.562)	19.115	(3.013)	(9.873)	144.892	N/A	-
Μερίδιο κέρδους/(Ζημιάς) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	1.707.113	90.868	(230.318)	(68.880)	(15.000)	(300)	N/A	(8.790)

Η ανωτέρω χρηματοοικονομική πληροφόρηση για την CANTE HOLDINGS LTD και την YITC EUROPEAN TRADING LTD αφορά τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις τους.

## 12. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνώρισαν τα παρακάτω ποσά για αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος κατά τις ημερομηνίες αναφοράς.

	<b>Όμιλος</b>		<b>Εταιρεία</b>	
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(1.547.043)	(251.305)	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	237.360	383.307	237.360	383.307
<b>Αναβαλλόμενη φορολογία (καθαρή)</b>	<b>(1.309.684)</b>	<b>132.002</b>	<b>237.360</b>	<b>383.307</b>

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	<b>Όμιλος</b>		<b>Εταιρεία</b>		
	<b>Σημ.</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>		132.002	553.764	383.307	(1.167.966)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	27	(1.444.141)	(440.856)	(148.403)	(189.551)
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα		2.456	19.094	2.456	1.740.824
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>		<b>(1.309.684)</b>	<b>132.002</b>	<b>237.360</b>	<b>383.307</b>

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής είναι οι παρακάτω:

### Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

#### Όμιλος

	<b>Επενδύσεις σε ακίνητα</b>	<b>Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις</b>	<b>Δανεισμός</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	-	(61.748)	-	(61.748)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(251.305)	55.816	-	(195.489)
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>(251.305)</b>	<b>(5.932)</b>	-	<b>(257.237)</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	(251.305)	(5.932)	-	(257.237)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(1.295.738)	5.932	(224.297)	(1.514.103)
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>(1.547.043)</b>	<b>-</b>	<b>(224.297)</b>	<b>(1.771.341)</b>

## Εταιρεία

	Επενδύσεις σε θυγατρικές	Πελάτες και λοιπές απαπήσεις	Δανεισμός	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	(1.721.730)	(61.748)	-	(1.783.478)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	-	55.816	-	55.816
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	1.721.730	-	-	1.721.730
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	-	<b>(5.932)</b>	-	<b>(5.932)</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	-	(5.932)	-	(5.932)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	-	5.932	(224.297)	(218.365)
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	-	-	<b>(224.297)</b>	<b>(224.297)</b>

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις</b>				
Πληρωτέες μετά από 12 μήνες	(1.555.260)	(5.932)	(8.217)	-
Πληρωτέες εντός 12 μηνών	(216.081)	(251.305)	(216.081)	(5.932)
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>(1.771.341)</b>	<b>(257.237)</b>	<b>(224.297)</b>	<b>(5.932)</b>

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση επί φορογητέας προσωρινής διαφοράς συνολικού ύψους € 32.810.858 αναφορικά με την επένδυση στην θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd, καθώς η Διοίκηση αξιολόγησε πως δεν θα προκύψει στο μέλλον σχετικός φόρος εισοδήματος.

## Αναβαλλόμενες φορολογικές απαπήσεις

## Όμιλος

	Επενδύσεις σε ακίνητα	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Δανεισμός	Φορολογικές Ζημές	Προβλέψεις	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	28.345	22.971	-	550.048	14.148	615.512
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(1.134)	14.223	9.871	(255.007)	(13.320)	(245.367)
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	19.094	-	-	-	19.094
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>27.211</b>	<b>56.288</b>	<b>9.871</b>	<b>295.040</b>	<b>829</b>	<b>389.239</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	27.211	56.288	9.871	295.040	829	389.239
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(7.200)	15.073	(9.871)	72.789	(829)	69.962
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	2.456	-	-	-	2.456
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>20.011</b>	<b>73.817</b>	<b>-</b>	<b>367.829</b>	<b>-</b>	<b>461.657</b>

## Εταιρεία

	Επενδύσεις σε ακίνητα	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Δανεισμός	Φορολογικές ζημιές	Προβλέψεις	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	28.345	22.971	-	550.048	14.148	615.512
(Χρέωση) / πλοτωση στα αποτελέσματα (Χρέωση) / πλοτωση στα λοιπά συνολικά εισόδημα	(1.134)	14.223	9.871	(255.007)	(13.320)	(245.367)
		19.094	-	-	-	19.094
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>27.211</b>	<b>56.288</b>	<b>9.871</b>	<b>295.040</b>	<b>829</b>	<b>389.239</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	27.211	56.288	9.871	295.040	829	389.239
(Χρέωση) / πλοτωση στα αποτελέσματα (Χρέωση) / πλοτωση στα λοιπά συνολικά εισόδημα	(7.200)	15.073	(9.871)	72.789	(829)	69.962
	-	2.456	-	-	-	2.456
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>20.011</b>	<b>73.817</b>	<b>-</b>	<b>367.829</b>	<b>-</b>	<b>461.657</b>
<b>Όμιλος</b>						
<b>Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>		
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	461.657	83.500	461.657	83.500		
Ανακτήσιμες εντός 12 μηνών	-	305.740	-	305.740		
	<b>461.657</b>	<b>389.239</b>	<b>461.657</b>	<b>389.239</b>		

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί εκπιπτόμενης προσωρινής διαφοράς συνολικού ύψους € 2.042.782 αναφορικά με τις επενδύσεις της σε θυγατρικές εταιρείες που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, καθώς η Διοίκηση δεν θεωρεί πιθανό ότι η προσωρινή διαφορά θα αναστραφεί στο άμεσο μέλλον.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνώρισαν αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών της Εταιρείας συνολικού ύψους € 1.532.621, καθώς θεωρούν πως είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι επαρκή προκειμένου να χρησιμοποιηθεί η εν λόγω αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση. Οι φορολογικές ζημιές της Εταιρείας για τις οποίες αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση δύνανται να χρησιμοποιηθούν κατά το ποσό των € 164.107 έως και την χρήση 2024 και κατά το ποσό των € 1.368.514 έως και την χρήση 2025. Δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών της Εταιρείας ύψους € 3.758.880, καθώς το δικαίωμα της Εταιρείας να τις χρησιμοποιήσει έληξε την 31.12.2020, καθώς και επί μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών της Εταιρείας ύψους € 96.908, καθώς δεν θεωρείται πιθανό ότι τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι επαρκή προκειμένου να χρησιμοποιηθεί η σχετική αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση. Ο Όμιλος δεν αναγνώρισε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών των υπόλοιπων εταιρειών του Ομίλου συνολικού ύψους € 780.263, καθώς αξιολόγησε πως δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης του ΔΛΠ 12.

Επιπλέον, ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί εκπιπτόμενης προσωρινής διαφοράς αναφορικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα για τις θυγατρικές εταιρείες Perdim A.E. και Terra Attiva A.E., συνολικού ύψους €316.266, καθώς έχει αξιολογήσει πως δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης.

## 13. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Πελάτες - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών	1.825.197	1.280.984	911.044	1.280.984
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(84.677)	(76.865)	(84.677)	(76.865)
Πελάτες - Συνδεδεμένα μέρη	30 1.010.317	656.912	1.941.816	730.316
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	30 (104.546)	(4.923)	(116.196)	(6.088)
<b>Υπόλοιπο πελατών μετά την πρόβλεψη απομείωσης</b>	<b>2.646.292</b>	<b>1.856.107</b>	<b>2.651.988</b>	<b>1.928.346</b>
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών	2.450	342.684	2.450	342.684
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(120)	(9.699)	(120)	(9.699)
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα - Συνδεδεμένα μέρη	30 -	66.026	124.357	78.821
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	30 -	(2)	(12)	(2)
<b>Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων μετά την πρόβλεψη απομείωσης</b>	<b>2.330</b>	<b>399.009</b>	<b>126.675</b>	<b>411.803</b>
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις	199.708	213.206	418.245	394.630
Λοιπές απαιτήσεις από Συνδεδεμένα μέρη	30 11.525	1.912	701.922	4.266.287
Δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη	30 142.048	141.343	4.231.200	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(22)	(6)	(42)	(12)
<b>Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και δανείων σε Συνδεδεμένα μέρη μετά την πρόβλεψη απομείωσης</b>	<b>353.259</b>	<b>356.454</b>	<b>5.351.325</b>	<b>4.660.905</b>
Εγγυήσεις	51.429	35.164	38.374	33.364
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών	32.237	-	32.237	-
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (φόρους κλπ)	104.112	36.456	99.595	36.456
Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ, ΕΝΦΙΑ κλπ)	693.959	130.687	35.286	3.612
Έξοδα επομένων χρήσεων	53.746	136.543	44.544	33.752
Προκαταβολές σε προμηθευτές	1.109.731	114.219	156.493	106.124
Λοιπές απαιτήσεις	41.207	43.267	21.207	21.138
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	315.875	-	-	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(7.433)	(18.380)	(7.433)	(18.380)
<b>Σύνολο</b>	<b>5.396.744</b>	<b>3.089.526</b>	<b>8.550.291</b>	<b>7.217.121</b>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	971.955	356.019	4.639.250	368.792
Κυκλοφορούν ενεργητικό	<b>4.424.789</b>	<b>2.733.507</b>	<b>3.911.041</b>	<b>6.848.329</b>

Οι «Λοιπές απαιτήσεις από Συνδεδεμένα μέρη» της Εταιρείας την 31.12.2020 στον ανωτέρω πίνακα περιλαμβάνουν ποσό €696.400 που έχει δοθεί σε θυγατρικές εταιρείες προορισμένο για αύξηση του μετοχικού τους κεφαλαίου. Αντίστοιχα, ποσό €4.230.000 που περιλαμβανόταν στις «Λοιπές απαιτήσεις από Συνδεδεμένα μέρη» της Εταιρείας την 31.12.2019 αφορούσε ποσό που είχε δοθεί στην εταιρεία Arcela Investments Ltd για μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, η οποία πραγματοποιήθηκε εντός του 2020.

Για τα δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη βλέπε σημείωση 30.

Η Εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση εικώρησης απαιτήσεων από τους πελάτες COSMOTE – ΚΙΝΗΤΕΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ χωρίς δικαιώμα αναγωγής με την εταιρεία Eurobank Factors Ανώνυμη Εταιρεία Πρακτορείας Επιχειρηματικών Απαιτήσεων (εφεξής «Eurobank Factors»), στα πλαίσια σύμβασης ανάστροφης εικώρησης που έχουν υπογράψει οι εν λόγω πελάτες με την Eurobank Factors. Με βάση τους όρους της σχετικής σύμβασης, η Εταιρεία αξιολόγησε πως έχει μεταβιβάσει τα δικαιώματά της να εισπράξει τις ταμειακές ροές από τις σχετικές απαιτήσεις που εικωρεί στην Eurobank Factors και δεν φέρει το πιστωτικό κίνδυνο των εν λόγω εικωρημένων απαιτήσεων (χωρίς δικαιώμα αναγωγής) και ως εκ τούτου έχει αποαναγνωρίσει τις απαιτήσεις που έχει εικωρήσει. Κατά την διάρκεια της χρήσης 2020, εικωρήθηκαν χωρίς δικαιώμα αναγωγής απαιτήσεις συνολικού ύψους € 1.110.892 (2019: €516.104) και αναγνωρίστηκε σχετικό χρηματοοικονομικό έξοδο ποσού € 6.746 (2019: € 12.368) που περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έξοδα».

Οι ακόλουθοι πίνακες απεικονίζουν το προφίλ πιστωτικού κινδύνου των πελατών και λοιπών απαιτήσεων βάσει του σχετικού πίνακα προβλέψεων του Ομίλου και της Εταιρίας.

#### Όμιλος

**31.12.2020**

##### Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς  
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση  
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση  
Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθωσεις πριν την απομείωση  
Υπόλοιπο δανείων σε συνδεδεμένα μέρη πριν την απομείωση  
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση  
Πρόβλεψη απομείωσης

Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	Σύνολο
1,92%	1,70%	3,90%	0,01%	33,33%	7,51%
1.975.791	240.796	171.859	7.042	440.026	2.835.514
2.450	-	-	-	-	2.450
231.946	-	-	-	-	231.946
142.047	-	-	-	-	142.047
(609.588)	-	-	-	17.349	(592.239)
33.537	4.099	6.708	1	152.454	196.798
					<b>2.422.921</b>

#### Εταιρεία

**31.12.2020**

##### Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών

Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς  
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση  
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση  
Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθωσεις πριν την απομείωση  
Υπόλοιπο δανείων σε συνδεδεμένα μέρη πριν την απομείωση  
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση  
Πρόβλεψη απομείωσης

Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	Σύνολο
4,68%	5,84%	6,84%	-	39,40%	9,17%
638.694	69.949	98.000	-	104.402	911.044
2.450	-	-	-	-	2.450
32.237	-	-	-	-	32.237
42.232	-	-	-	17.349	59.581
33.476	4.083	6.701	-	47.971	92.230
					<b>913.083</b>

**31.12.2020**

##### Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - Συνδεδεμένα μέρη

Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς  
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση  
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση  
Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθωσεις πριν την απομείωση  
Υπόλοιπο δανείων σε συνδεδεμένα μέρη πριν την απομείωση  
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση  
Πρόβλεψη απομείωσης

Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	Σύνολο
0,00%	0,01%	0,01%	0,01%	31,13%	1,73%
1.251.666	202.580	91.581	23.211	372.780	1.941.816
124.357	-	-	-	-	124.357
418.245	-	-	-	-	418.245
4.231.200	-	-	-	-	4.231.200
5.522	-	-	-	-	5.522
171	19	9	2	116.050	116.250
					<b>6.604.891</b>

#### Όμιλος

**31.12.2019**

##### Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς  
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση  
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση  
Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθωσεις πριν την απομείωση  
Υπόλοιπο δανείων σε συνδεδεμένα μέρη πριν την απομείωση  
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση  
Πρόβλεψη απομείωσης

Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	Σύνολο
0,58%	0,03%	3,45%	4,59%	9,61%	4,68%
1.405.046	104.871	200.677	85.305	141.997	1.937.895
408.710	-	-	-	-	408.710
213.206	-	-	-	-	213.206
141.343	-	-	-	-	141.343
62.993	-	-	-	17.349	80.342
37.288	3.170	6.639	3.204	59.576	109.876
					<b>2.671.621</b>

## Εταιρεία

**31.12.2019****Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών**

Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς  
 Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση  
 Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση  
 Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις πριν την απομείωση  
 Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση  
 Πρόβλεψη απομείωσης

	Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	Σύνολο
Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς	3,06%	3,16%	4,14%	5,15%	39,45%	6,25%
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση	836.900	100.420	160.172	62.248	121.243	1.280.984
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση	342.684	-	-	-	-	342.684
Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις πριν την απομείωση	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση	37.153	-	-	-	17.349	54.502
Πρόβλεψη απομείωσης	37.265	3.169	6.638	3.204	54.669	104.945
						<b>1.573.225</b>

**31.12.2019****Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - Συνδεδεμένα μέρη**

Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς  
 Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση  
 Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση  
 Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις πριν την απομείωση  
 Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση  
 Πρόβλεψη απομείωσης

	Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	Σύνολο
Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	18,61%	0,51%
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση	625.232	5.934	41.988	24.540	32.622	730.316
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση	78.821	-	-	-	-	78.821
Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις πριν την απομείωση	394.630	-	-	-	-	394.630
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση	-	-	-	-	-	-
Πρόβλεψη απομείωσης	29	0	1	1	6.070	6.102
						<b>1.197.665</b>

Η μεταβολή της πρόβλεψης απομείωσης αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος			Εταιρεία		
	Πελάτες	Εσόδα χρήσεως εισπρακτέα	Λοιπές απαιτήσεις	Πελάτες	Εσόδα χρήσεως εισπρακτέα	Λοιπές απαιτήσεις
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	27.603	5.152	-	27.603	5.152	-
Πρόβλεψη απομείωσης	54.186	9.701	18.387	55.350	9.702	18.392
Μη χρησιμοποιηθέσιες προβλέψεις που αναστράφηκαν	-	(5.152)	-	-	(5.152)	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>81.789</b>	<b>9.701</b>	<b>18.387</b>	<b>82.953</b>	<b>9.702</b>	<b>18.392</b>
Πρόβλεψη απομείωσης	107.434	120	7.455	117.920	132	7.475
Μη χρησιμοποιηθέσιες προβλέψεις που αναστράφηκαν	-	(9.701)	(18.387)	-	(9.702)	(18.392)
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>189.223</b>	<b>120</b>	<b>7.455</b>	<b>200.873</b>	<b>132</b>	<b>7.475</b>

Τα έσοδα χρήσεως εισπρακτέα ανά πηγή εσόδου αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Έσοδα από κατασκευή κτιριακών έργων	-	257.684	-	257.684
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	-	106.026	19.357	118.821
Λοιπά	2.450	45.000	107.450	45.000
Πρόβλεψη απομείωσης	(120)	(9.701)	(132)	(9.702)
<b>Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων μετά την πρόβλεψη απομείωσης</b>	<b>2.330</b>	<b>399.009</b>	<b>126.675</b>	<b>411.803</b>

Η μεταβολή στα έσοδα χρήσεως εισπρακτέα οφείλεται κυρίως στην κατασκευή κτιριακών έργων και συγκεκριμένα στην ολοκλήρωση εντός του 2020 της κατασκευής του έργου «Ανάπλαση για Επανάχρηση του ακινήτου "Πρώην Εργοστάσιο Καταλόγου στην Κηφισιά για την COSMOTE TV"».

**14. Αποθέματα**

Τα αποθέματα αφορούν μέρος αγροτεμαχίου που κατέχει ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής εταιρείας Dimand Real Estate (Cyprus) Ltd στην περιοχή Σταρόβουρλα – Φανάρι του Δήμου Μυκόνου και για το οποίο έχει υπογράψει δεσμευτικό προσύμφωνο πώλησης. Βλ. σχετικά σημείωση 7.

Κατά την 31.12.2020 δεν συνέτρεξαν λόγοι απομείωσης των αποθεμάτων.

**15. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

	'Ομιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Ταμείο	4.272	3.538	1.923	1.607
Τραπεζικές καταθέσεις	6.804.214	15.020.983	2.610.300	10.081.210
<b>Σύνολο</b>	<b>6.808.486</b>	<b>15.024.521</b>	<b>2.612.223</b>	<b>10.082.817</b>

**16. Μετοχικό κεφάλαιο**

	Αριθμός μετοχών	Κονές μετοχές	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	20.237	607.110	-	607.110
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>20.237</b>	<b>607.110</b>	-	<b>607.110</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	20.237	607.110	-	607.110
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>20.237</b>	<b>607.110</b>	-	<b>607.110</b>

Το σύνολο των εκδοθεισών κοινών μετοχών είναι είκοσι χιλιάδες διακόσιες τριάντα επτά (20.237) μετοχές με ονομαστική αξία €30 ανά μετοχή.

Η Εταιρεία στις 23.12.2019 προχώρησε στην έκδοση έξι χιλιάδων επτακοσίων σαράντα επτά (6.747) προνομιούχων εξαγοράσιμων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €30 ανά μετοχή και συνολικής αξίας €202.410. Με βάση τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία αναγνώρισε το κεφάλαιο αυτών ως δανεισμό, καθότι οι εν λόγω μετοχές φέρουν δικαίωμα απόληψης τόκου ανεξαρτήτως των αποτελεσμάτων της Εταιρείας και οφείλουν να εξαγοραστούν από την Εταιρεία ύστερα από αίτημα του κατόχου αυτών (Σημείωση 18).

**17. Λοιπά Αποθεματικά**

	Τακτικό αποθεματικό	'Έκτακτα αποθεματικά	Ειδικά αποθεματικά	'Ομιλος		Σύνολο
				Αποθεματικά από έσοδα συμμετοχών	Αποθεματικό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στομείων στην εύλονη	
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	317.065	1.500.000	49.278	934.052	-	2.800.395
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>317.065</b>	<b>1.500.000</b>	<b>49.278</b>	<b>934.052</b>	-	<b>2.800.395</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	317.065	1.500.000	49.278	934.052	-	2.800.395
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>317.065</b>	<b>1.500.000</b>	<b>49.278</b>	<b>934.052</b>	-	<b>2.800.395</b>

	Εταιρεία						
	Τακτικό αποθεματικό	'Εκτακτα αποθεματικά	Εδικά αποθεματικά	Αποθεματικά από έσοδα συμμετοχών	χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	Αποθεματικό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	317.065	1.500.000	49.278	934.052	4.473.617	7.274.012	
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, καθαρά από φόρους	-	-	-	-	12.028.516	12.028.516	
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>317.065</b>	<b>1.500.000</b>	<b>49.278</b>	<b>934.052</b>	<b>16.502.133</b>	<b>19.302.528</b>	
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	317.065	1.500.000	49.278	934.052	16.502.133	19.302.528	
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, καθαρά από φόρους	-	-	-	-	16.308.725	16.308.725	
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>317.065</b>	<b>1.500.000</b>	<b>49.278</b>	<b>934.052</b>	<b>32.810.858</b>	<b>35.611.253</b>	

## 18. Δανεισμός

		Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Μακροπρόθεσμος δανεισμός</b>					
Τραπεζικά δάνεια		-	7.129.541	-	-
Ομολογιακά δάνεια		363.930	-	363.930	-
Ομολογιακά δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	30	10.452.056	16.700.000	10.452.056	16.700.000
Μετατρέψιμες προνομοιούχες μετοχές	30	179.243	202.410	179.243	202.410
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		508.492	597.163	501.068	579.248
<b>Σύνολο Μακροπρόθεσμου δανεισμού</b>		<b>11.503.721</b>	<b>24.629.113</b>	<b>11.496.297</b>	<b>17.481.658</b>
<b>Βραχυπρόθεσμος δανεισμός</b>					
Τραπεζικές υπεραναλήψεις		6.003.914	5.227.905	1.004.877	5.227.905
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων		-	4.000	-	-
Ομολογιακά δάνεια		375.000	1.518.234	375.000	1.518.234
Ομολογιακά δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	30	11.973.780	80.791	11.973.780	80.791
Μετατρέψιμες προνομοιούχες μετοχές	30	20.522	1.939	20.522	1.939
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		194.202	198.327	183.402	164.527
<b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμου δανεισμού</b>		<b>18.567.418</b>	<b>7.031.196</b>	<b>13.557.580</b>	<b>6.993.396</b>
<b>Σύνολο δανεισμού</b>		<b>30.071.139</b>	<b>31.660.310</b>	<b>25.053.877</b>	<b>24.475.055</b>

Η Εταιρεία στις 29.5.2019 προχώρησε σε σύμβαση έκδοσης 5ετούς ομολογιακού δανείου, με ομολογιούχο την Τράπεζα Alpha Bank A.E. ποσού έως € 5.500.000. Μέχρι την 31.12.2020 έχει αναληφθεί ολόκληρο το ποσό, εκ του οποίου έχει αποπληρωθεί το ποσό των €4.750.000, με το εναπομένα ποσό να αναμένεται να εξοφληθεί σταδιακά μέχρι το 2023. Η Εταιρεία επιβαρύνθηκε με έξοδα που σχετίζονται άμεσα με το συγκεκριμένο ομολογιακό δάνειο συνολικού ποσού €45.000. Το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3M+5,5%. Ως εγγύηση για την έκδοση του ανωτέρω ομολογιακού δανείου έχουν εκχωρηθεί λόγω ενέχυρου (α' σειράς/τάξης) και παροχή χρηματοοικονομικής ασφάλειας του Ν.3301/2004 τα δικαιώματα που απορρέουν προς όφελος της Εταιρείας από συγκεκριμένες συμβάσεις διαχείρισης έργων (project management) και συντήρησης που έχει συνάψει, καθώς και οι απαιτήσεις της Εταιρείας από τους λογαριασμούς του δανείου. Την 21.05.2020 υπεγράφη Πρόσθετη Πράξη του Προγράμματος του Ομολογιακού Δανείου με την οποία συμφωνήθηκαν τα εξής: α) η άρση των εμπράγματων εξασφαλίσεων και β) η τροποποίηση συγκεκριμένων όρων του προγράμματος. Πιο συγκεκριμένα, αναφορικά με τα α) σημείο, συμφωνήθηκε η άρση της εκχώρησης των επιχειρηματικών απαιτήσεων που απορρέουν από τη σύμβαση διαχείρισης με την ΝΑΥΣΙΚΑ Α.Ε., καθώς και

από τις συμβάσεις συντήρησης με τις εταιρείες, COSMOTE ΚΙΝΗΤΕΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε., ΓΕΡΜΑΝΟΣ Α.Β.Ε.Ε., ΟΤΕ Α.Ε., ΑΚΤΩΡ FACILITY MANAGEMENT Α.Ε. Αναφορικά με το σημείο β) συμφωνήθηκε μεταξύ άλλων η τροποποίηση του προγράμματος αποπληρωμής (σταδιακή αποπληρωμή μέχρι τον Μάιο του 2023).

Η Εταιρεία στις 23.12.2019 προχώρησε σε σύμβαση έκδοσης ομολογιακού δανείου διάρκειας έως πέντε (5) ετών, με ομολογιούχο την εταιρεία Tempus Holdings 71 Sarl, συνολικού ύψους έως €49.797.590 από το οποίο μέχρι την 31.12.2020 έχει αναληφθεί ποσό €21.400.000. Το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο έχει σταθερό επιτόκιο 10% και επιτόκιο 26,35% με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Για τη λήψη του δανείου η Εταιρεία έχει προβεί σε εικώρηση απαιτήσεων επί των μερισμάτων από την εταιρεία Arcela Investments Ltd, των μερισμάτων της Arcela Investments Ltd από θυγατρική / κοινοπραξίες στις οποίες συμμετέχει, των κερδών από την πώληση των κοινοπραξιών καθώς και την υποχρέωση να εκχωρήσει τα δικαιώματα που απορρέουν προς όφελος της Εταιρείας από τη σύμβαση διαχείρισης έργου (project management) με την εταιρία ΝΑΥΣΙΚΑ Α.Ε. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΛΛΙΤΕΧΝΙΚΕΣ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΕΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ.

Η Εταιρεία στις 23.12.2019 προχώρησε στην έκδοση έξι χιλιάδων επτακοσίων σαράντα επτά (6.747) προνομιούχων εξαγοράσιμων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €30 ανά μετοχή και συνολικής αξίας €202.410 με δικαίωμα απόληψης τόκου 10% ετησίως.

Την 03.01.2020 και 10.01.2020 η Εταιρεία, προχώρησε στην αποπληρωμή τραπεζικών υπεραναλήψεων συνολικού ύψους €4.150.000.

Στο πλαίσιο εξασφάλισης βραχυπρόθεσμων δανείων της Εταιρείας από την Τράπεζα Πειραιώς στις 31.12.2019 και εγκεκριμένων ορίων μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού, ενεχυρίασθηκαν οι μετοχές των θυγατρικών εταιρειών Προπέλα Α.Ε., Μποζόνιο Α.Ε., Perdim A.E., Terra Attiva A.E. και Dimand Cyprus Ltd. Η ανωτέρω ενεχυρίαση εξακολουθεί και ισχύει την 31.12.2020.

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής εταιρείας Arcela Investments Ltd, προχώρησε στις 27.11.2020 σε αποπληρωμή δανείου ποσού € 7.000.000 που αυτή είχε λάβει από την EBRD το 2019.

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής εταιρείας Random M.A.E., στις 12.06.2020 προχώρησε σε σύμβαση δανείου μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού από την Alpha Τράπεζα Α.Ε. ποσού έως € 3.820.000, κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3M+ 3,4%, από το οποίο κατά την 31.12.2020 έχει αναληφθεί ποσό € 3.790.000. Για την εξασφάλιση του δανείου ενεχυρίασθηκαν οι μετοχές της εταιρείας Random M.A.E.

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής εταιρείας Top Realty Piraeus M.A.E., στις 19.11.2020 προχώρησε σε σύμβαση δανείου μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. ποσού έως € 600.000, κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3M+ 3,4%, το οποίο κατά την 31.12.2020 έχει πλήρως αναληφθεί. Για την εξασφάλιση του δανείου ενεχυρίασθηκαν οι μετοχές της εταιρείας Top Realty Piraeus M.A.E., τα δικαιώματα που απορρέουν προς όφελος της εταιρείας Top Realty Piraeus M.A.E. από το προσύμφωνο μίσθωσης του ακινήτου της και έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης επί του ακινήτου της, ύψους € 720.000.

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής εταιρείας Piraeus Regeneration Zonas M.A.E., στις 19.11.2020 προχώρησε σε σύμβαση δανείου μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. ποσού έως € 600.000, κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3M+ 3,4%, το οποίο κατά την 31.12.2020 έχει πλήρως αναληφθεί. Για την εξασφάλιση του δανείου ενεχυρίασθηκαν οι μετοχές της εταιρείας Piraeus Regeneration Zonas M.A.E., τα δικαιώματα που απορρέουν προς όφελος της εταιρείας Piraeus Regeneration Zonas M.A.E. από το προσύμφωνο μίσθωσης του ακινήτου της και έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης επί του ακινήτου της, ύψους € 720.000.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις της Εταιρείας αφορούν μίσθωση χώρου γραφείων, καθώς και μισθώσεις αυτοκινήτων. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις του Ομίλου αφορούν επιπλέον μίσθωση χώρου γραφείων της

εταιρείας Arcela Investments Ltd. Βλέπε σχετικά και σημείωση 8. Κατά την διάρκεια της χρήσης 2019, οι υποχρεώσεις από μισθώσεις του Ομίλου περιλάμβαναν επίσης μισθώση ακινήτου στον Πειραιά της εταιρείας HUB 204 A.E., το οποίο η εν λόγω θυγατρική το αγόρασε εντός του 2020.

Κατά την διάρκεια των χρήσεων 2019 και 2020 δεν υπήρχαν μισθώσεις υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας. Δεν υπάρχουν δεσμεύσεις από συμβάσεις μισθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς.

Για το έξοδο που αναγνωρίστηκε κατά την διάρκεια της χρήσης 2019 και 2020 βλέπε σημειώσεις 22 & 26.

Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις το έτος 2020 ανήλθε σε ποσό €169.114 (2019: €60.750) για την Εταιρεία και €185.914 (2019: €68.450) για τον Όμιλο.

#### **19. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία**

Οι υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής της Θέσης της Εταιρείας και του Ομίλου αφορούν την Εταιρεία.

<b>Υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Προγράμματα καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά	307.569	234.535
<b>Σύνολο</b>	<b>307.569</b>	<b>234.535</b>

Τα ποσά που έχουν αναγνωριστεί στα αποτελέσματα έχουν ως ακολούθως:

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	66.882	16.519
Κόστος προϋπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων	-	55.845
Χρηματοοικονομικό κόστος	1.876	1.562
Κέρδη και ζημιές περικοπών/ διακανονισμών/ τερματισμού υπηρεσίας	5.120	9.201
	<b>73.879</b>	<b>83.128</b>

Τα ποσά που έχουν αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα έχουν ως ακολούθως::

<b>Επαναμετρήσεις:</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
- Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από οικονομικές παραδοχές	12.057	27.826
- Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από δημογραφικές παραδοχές	-	(19.240)
- Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από εμπειρία περιόδου	(1.826)	70.973
	<b>10.232</b>	<b>79.559</b>

Η μεταβολή της υποχρέωσης καθορισμένης παροχής κατά τη διάρκεια της χρήσης έχει ως εξής:

<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	66.882	16.519
Χρηματοοικονομικό κόστος	1.876	1.562
Κόστος προϋπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων	-	55.845
Επαναμετρήσεις	10.232	79.559
Παροχές που πληρώθηκαν από τον εργοδότη	(11.077)	(20.036)
Κέρδη και ζημιές περικοπών/ διακανονισμών/ τερματισμού υπηρεσίας	5.120	9.201
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>307.569</b>	<b>234.535</b>

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής::

	31.12.2020	31.12.2019
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,40%	0,80%
Διάρκεια προγράμματος	14,28	13,67
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,70%	1,70%
Πληθωρισμός	1,70%	1,70%

Η ανάλυση ευαισθησίας για την αναλογιστική παραδοχή που αφορά το προεξοφλητικό επιτόκιο που δείχνει πώς η υποχρέωση καθορισμένων παροχών θα είχε επηρεαστεί από αλλαγές σε αυτήν την αναλογιστική παραδοχή είναι η ακόλουθη:

#### Επίπτωση στην υποχρέωση καθορισμένων παροχών

	Αλλαγή στην αναλογιστική παραδοχή	Αύξηση στην αναλογιστική παραδοχή	Μείωση στην αναλογιστική παραδοχή
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,5%	(6,8%)	7,6%

#### 20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας έναντι προμηθευτών και οι λοιπές υποχρεώσεις, έχουν ως εξής:

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Προμηθευτές		1.751.468	2.635.650	1.160.930	1.528.566
Ποσά οφειλόμενα σε Συνδεδεμένα μέρη	30	583.136	2.903.847	576.285	908.889
Εγγυήσεις		175.721	184.855	46.832	184.855
Δεδουλευμένα έξοδα		605.760	139.584	203.341	50.493
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη		324.698	372.719	291.206	366.980
Ασφαλιστικοί οργανισμοί		111.054	115.342	110.478	114.936
Έσοδα επομένων χρήσεων		1.042	-	-	-
Προκαταβολές πελατών		757	28.000	-	28.000
Λοιπές υποχρεώσεις		2.229.496	24.612	19.496	24.592
<b>Σύνολο</b>		<b>5.783.133</b>	<b>6.404.609</b>	<b>2.408.568</b>	<b>3.207.312</b>

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Μακροπρόθεσμο μέρος	554.000	550.000	-	-
Βραχυπρόθεσμο μέρος	5.229.133	5.854.609	2.408.568	3.207.312
<b>Σύνολο</b>	<b>5.783.133</b>	<b>6.404.609</b>	<b>2.408.568</b>	<b>3.207.312</b>

Οι εγγυήσεις αφορούν κατά κύριο λόγο ληφθείσες εγγυήσεις καλής εκτέλεσης από εργολάβους αναφορικά με την κατασκευή κτιριακών έργων

Ποσό € 401.678 που περιλαμβάνεται στα «Ποσά οφειλόμενα σε Συνδεδεμένα μέρη» στον ανωτέρω πίνακα κατά την 31.12.2020 αφορά έσοδα επομένων χρήσεων από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης αναγνωρίστηκε ως έσοδο μέσα στην χρήση 2020.

Ποσό € 702.779 που περιλαμβανόταν στα «Ποσά οφειλόμενα σε Συνδεδεμένα μέρη» την 31.12.2019 και αφορούσε έσοδα επομένων χρήσεων από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης αναγνωρίστηκε ως έσοδο μέσα στην χρήση 2020.

Στις λοιπές υποχρεώσεις του Ομίλου κατά την 31.12.2020 περιλαμβάνεται υπολειπόμενο οφειλόμενο τίμημα για την αγορά του επενδυτικού ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Piraeus Regeneration 138 M.A.E. ποσού € 730.000, από το οποίο ποσό € 180.000 είναι πληρωτέο μέχρι την 03.06.2021 και ποσό € 550.000,00 μέχρι την 30.03.2022, καθώς επίσης και υπολειπόμενο οφειλόμενο τίμημα για την αγορά του επενδυτικού ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας HUB 204 M.A.E. ποσού € 1.480.000, το οποίο είναι εξοφλητέο εντός του 2021.

## 21. Κύκλος εργασιών

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει των κύκλο εργασιών της Εταιρείας και του Ομίλου που προκύπτει από τις σημαντικότερες συμβάσεις με τους πελάτες.

'Εσοδα από κατασκευή κτιριακών έργων  
'Εσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης  
'Εσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης  
Λοιπά  
**Κύκλος εργασιών**

Ο πίνακας που ακολουθεί παρουσιάζει μία ανάλυση του κύκλου εργασιών της Εταιρείας και του Ομίλου ανά πηγή εσόδου και με βάση τον τρόπο αναγνώρισης του εσόδου (σε βάθος χρόνου/ σε δεδομένη χρονική στιγμή).

'Εσοδα από κατασκευή κτιριακών έργων  
'Εσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης  
'Εσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης  
Λοιπά  
**Κύκλος εργασιών**

'Εσοδα από κατασκευή κτιριακών έργων  
'Εσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης  
'Εσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης  
Λοιπά  
**Κύκλος εργασιών**

	<b>Όμιλος</b>		<b>Εταιρεία</b>	
	<b>1.1.2020 έως 31.12.2020</b>	<b>1.1.2019 έως 31.12.2019</b>	<b>1.1.2020 έως 31.12.2020</b>	<b>1.1.2019 έως 31.12.2019</b>
'Εσοδα από κατασκευή κτιριακών έργων	2.846.821	813.116	2.846.821	813.116
'Εσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	3.368.026	3.681.069	4.153.644	3.918.298
'Εσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	1.521.352	1.712.046	1.521.352	1.712.046
Λοιπά	89.589	151.349	194.589	151.349
<b>Κύκλος εργασιών</b>	<b>7.825.788</b>	<b>6.357.580</b>	<b>8.716.406</b>	<b>6.594.809</b>

	<b>Όμιλος</b>		<b>Εταιρεία</b>	
	<b>1.1.2020 έως 31.12.2020</b>	<b>Σε δεδομένη χρονική στιγμή</b>	<b>1.1.2019 έως 31.12.2019</b>	<b>Σε δεδομένη χρονική στιγμή</b>
'Εσοδα από κατασκευή κτιριακών έργων	Σε βάθος χρόνου	-	Σε βάθος χρόνου	-
'Εσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	2.846.821	813.116	3.066.444	614.625
'Εσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	3.186.686	181.340	1.712.046	-
Λοιπά	1.521.352	-	56.000	95.349
<b>Κύκλος εργασιών</b>	<b>89.589</b>	<b>-</b>	<b>56.000</b>	<b>95.349</b>
	<b>7.644.448</b>	<b>181.340</b>	<b>5.647.606</b>	<b>709.974</b>

	<b>Εταιρεία</b>		<b>Όμιλος</b>	
	<b>1.1.2020 έως 31.12.2020</b>	<b>Σε δεδομένη χρονική στιγμή</b>	<b>1.1.2019 έως 31.12.2019</b>	<b>Σε δεδομένη χρονική στιγμή</b>
'Εσοδα από κατασκευή κτιριακών έργων	Σε βάθος χρόνου	-	Σε βάθος χρόνου	-
'Εσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	2.846.821	813.116	3.148.794	769.505
'Εσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	3.943.289	210.355	1.712.046	-
Λοιπά	1.521.352	-	56.000	95.349
<b>Κύκλος εργασιών</b>	<b>194.589</b>	<b>-</b>	<b>5.729.955</b>	<b>864.854</b>
	<b>8.506.052</b>	<b>210.355</b>	<b>12.092.362</b>	<b>13.785.092</b>

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει το συνολικό ποσό της τιμής συναλλαγής που έχει επιμεριστεί στις υποχρεώσεις εκτέλεσης οι οποίες δεν έχουν εκπληρωθεί (ή έχουν εκπληρωθεί μερικώς) την 31.12.2020 και την 31.12.2019.

'Εσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης  
'Εσοδα από κατασκευή κτιριακών έργων  
Λοιπά

	<b>Όμιλος</b>		<b>Εταιρεία</b>	
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
'Εσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	10.427.637	10.982.484	11.877.034	12.675.214
'Εσοδα από κατασκευή κτιριακών έργων	265.115	1.050.878	265.115	1.050.878
Λοιπά	35.000	59.000	35.000	59.000
<b>Κύκλος εργασιών</b>	<b>10.727.752</b>	<b>12.092.362</b>	<b>12.177.149</b>	<b>13.785.092</b>

Το ποσό της 31.12.2020 θα αναγνωριστεί ως έσοδο σε μεταγενέστερες χρήσεις από την Εταιρεία και τον Όμιλο, ως εξής:

## Εταιρεία

	2021	2022	2023	Σύνολο
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	8.024.970	3.179.675	672.389	<b>11.877.034</b>
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	265.115	-	-	<b>265.115</b>
Λοιπά	35.000	-	-	<b>35.000</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>8.325.086</b>	<b>3.179.675</b>	<b>672.389</b>	<b>12.177.149</b>

## Όμιλος

	2021	2022	2023	Σύνολο
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	7.586.385	2.452.803	388.448	<b>10.427.637</b>
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	265.115	-	-	<b>265.115</b>
Λοιπά	35.000	-	-	<b>35.000</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>7.886.501</b>	<b>2.452.803</b>	<b>388.448</b>	<b>10.727.752</b>

## 22. Έξοδα ανά κατηγορία

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Παροχές σε εργαζομένους				
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο στο κόστος πωληθέντων	23	2.414.376	2.014.620	2.385.474
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	8	1.071.103	393.535	1.071.103
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαιώμα χρήσης	8	38.971	40.878	37.359
Αποσβέσεις άλλων περιουσιακών στοιχείων	9	135.255	403.239	115.827
Απομείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων	13	399	853	399
Έξοδα που αφορούν βραχυπρόθεσμες μισθώσεις		86.922	77.121	97.434
Έξοδα που αφορούν καταβολές κυμαινόμενων μισθωμάτων		2.745	1.159	2.745
Έξοδα που αφορούν σιωπηρώς ανανεωμένες μισθώσεις		(6.048)	-	(6.048)
Φόροι - Τέλη		11.966	5.610	11.966
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		113.447	78.076	63.493
Λοιπά		4.179.415	3.647.253	4.536.304
<b>Σύνολο</b>		<b>938.971</b>	<b>689.342</b>	<b>773.093</b>
		<b>8.987.523</b>	<b>7.351.687</b>	<b>9.089.149</b>
				<b>6.925.635</b>

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Κόστος πωληθέντων				
Έξοδα διάθεσης		6.044.560	4.790.898	6.606.868
Έξοδα διοίκησης		796.082	721.218	886.025
Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων - καθαρό ποσό		2.059.959	1.762.451	1.498.822
<b>Σύνολο</b>		<b>86.922</b>	<b>77.121</b>	<b>97.434</b>
		<b>8.987.523</b>	<b>7.351.687</b>	<b>9.089.149</b>
				<b>6.925.635</b>

Τα έξοδα που αφορούν καταβολές κυμαινόμενων μισθωμάτων σχετίζονται με μείωση του μισθώματος που κατέβαλε η Εταιρεία το 2020 για χώρους γραφείων, λόγω του COVID-19.

## 23. Παροχές σε εργαζομένους

Οι δαπάνες για παροχές σε εργαζομένους αναλύονται ως εξής:

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Μισθοί και ημερομίσθια				
Παροχές τερματισμού απασχόλησης		1.739.753	1.403.114	1.715.800
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης		5.120	-	5.120
Λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές		578.146	514.641	573.197
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά		22.598	13.737	22.598
<b>Σύνολο</b>		<b>68.759</b>	<b>83.128</b>	<b>68.759</b>
		<b>2.414.376</b>	<b>2.014.620</b>	<b>2.385.474</b>
				<b>2.012.608</b>

## 24. Λοιπά λειτουργικά έσοδα

Έσοδο από παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης  
**Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες**  
 Έσοδο από λειτουργικές μισθώσεις  
 Λοιπά  
**Λοιπά έσοδα**  
**Σύνολο**

	<b>Όμιλος</b>		<b>Εταιρεία</b>	
	<b>1.1.2020 έως 31.12.2020</b>	<b>1.1.2019 έως 31.12.2019</b>	<b>1.1.2020 έως 31.12.2020</b>	<b>1.1.2019 έως 31.12.2019</b>
Έσοδο από παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης	117.644	80.564	172.576	123.031
<b>Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες</b>	<b>117.644</b>	<b>80.564</b>	<b>172.576</b>	<b>123.031</b>
Έσοδο από λειτουργικές μισθώσεις	28.580	-	-	-
Λοιπά	186.856	6.870	203.904	6.870
<b>Λοιπά έσοδα</b>	<b>215.437</b>	<b>6.870</b>	<b>203.904</b>	<b>6.870</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>333.080</b>	<b>87.434</b>	<b>376.481</b>	<b>129.901</b>

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει το συνολικό ποσό της τιμής συναλλαγής που έχει επιμεριστεί στις υποχρεώσεις εκτέλεσης, που αφορούν την παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης, οι οποίες δεν έχουν εκπληρωθεί (ή έχουν εκπληρωθεί μερικώς) την 31.12.2020 και 31.12.2019.

Έσοδο από παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης

	<b>Όμιλος</b>		<b>Εταιρεία</b>	
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Έσοδο από παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης	180.600	18.000	314.200	55.600
	<b>180.600</b>	<b>18.000</b>	<b>314.200</b>	<b>55.600</b>

Το ποσό της 31.12.2020 θα αναγνωριστεί ως έσοδο σε μεταγενέστερες χρήσεις από την Εταιρεία και τον Όμιλο, ως εξής:

	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Σύνολο</b>
	<b>Όμιλος</b>	<b>Εταιρεία</b>	
Όμιλος	91.800	88.800	<b>180.600</b>
Εταιρεία	158.600	155.600	<b>314.200</b>

## 25. Λοιπά κέρδη/(Ζημιές) – καθαρά

Κέρδη / (Ζημιές) από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (επενδύσεις σε θυγατρικές/συγγενείς/ κοινοπραξίες)  
 Κέρδος / (Ζημιά) από πώληση επενδύσεων σε θυγατρικές/συγγενείς/ κοινοπραξίες  
 Κέρδος/Ζημιά από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις  
 Κέρδος / (Ζημιά) από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων  
 Κέρδος από διαγραφή υποχρέωσης  
 Λοιπά

<b>Σημ.</b>	<b>Όμιλος</b>		<b>Εταιρεία</b>	
	<b>1.1.2020 έως 31.12.2020</b>	<b>1.1.2019 έως 31.12.2019</b>	<b>1.1.2020 έως 31.12.2020</b>	<b>1.1.2019 έως 31.12.2019</b>
Κέρδη / (Ζημιές) από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (επενδύσεις σε θυγατρικές/συγγενείς/ κοινοπραξίες)	10	-	-	225.965
Κέρδος / (Ζημιά) από πώληση επενδύσεων σε θυγατρικές/συγγενείς/ κοινοπραξίες	10	(1.730.771)	7.597.322	-
Κέρδος/Ζημιά από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις		29.679	49.386	68.160
Κέρδος / (Ζημιά) από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	8	-	13.900	-
Κέρδος από διαγραφή υποχρέωσης		-	103.610	-
Λοιπά		(64.792)	-	528
	<b>(1.765.885)</b>	<b>7.764.218</b>	<b>294.653</b>	<b>246.232</b>

Τα κέρδη από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις προέρχονται από την διαφορά της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης που αποαναγνωρίστηκαν και των απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις που αναγνωρίστηκαν για τις υπεκμισθώσεις της Εταιρείας χώρων γραφείου στις θυγατρικές εταιρείες και σε λοιπά συνδεδεμένα μέρη σε επίπεδο Εταιρείας, και σε επίπεδο Ομίλου σε λοιπά συνδεδεμένα μέρη. Οι σχετικές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις περιλαμβάνονται στο κονδύλι "Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις". Βλέπε και σημείωση 13.

## 26. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
<b>Έξοδα από τάκους</b>				
Τόκοι τραπεζικών δανείων	1.111.420	937.139	65.515	563.752
Τόκοι μισθώσεων	46.485	517.067	45.286	43.735
Τόκοι ομολογιακών δανείων	65.845	219.783	65.845	219.783
Τόκοι δανείων από Συνδεδεμένα μέρη	30 1.025.044	120.208	1.025.044	89.733
Τόκοι προνομιούχων μετοχών	30 (4.583)	1.939	(4.583)	1.939
Έξοδα εγγυητικών επιστολών		55.259	55.259	96.722
Λοιπά	52.809	38.293	22.861	21.477
<b>Χρηματοοικονομικό κόστος</b>	<b>2.352.278</b>	<b>1.931.150</b>	<b>1.275.226</b>	<b>1.037.141</b>
Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων καταθέσεων	(942)	(110)	(677)	(105)
Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων από δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη	30 (705)	(11.375)	(231.200)	-
Έσοδο τόκων μισθώσεων	30 (15.484)	(11.973)	(28.769)	(21.663)
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) από συναλλαγματικές διαφορές που προέκυψαν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		1 (167)	-	-
<b>Χρηματοοικονομικό έσοδο</b>	<b>(17.130)</b>	<b>(23.625)</b>	<b>(260.646)</b>	<b>(21.767)</b>
<b>Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό</b>	<b>2.335.148</b>	<b>1.907.525</b>	<b>1.014.580</b>	<b>1.015.373</b>

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2020 το ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας από την εταιρεία Tempus Holdings 71 Sarl και οι προνομιούχες μετοχές επαναμετρήθηκαν λόγω αλλαγής της εκτίμησης για τις μελλοντικές ταμειακές εκροές και προέκυψε κέρδος ποσού € 3.824.049 και € 42.146 αντίστοιχα, το οποίο περιλαμβάνεται στις γραμμές «Τόκοι δανείων από Συνδεδεμένα μέρη» και «Τόκοι προνομιούχων μετοχών» αντίστοιχα.

## 27. Φόρος εισοδήματος

Τα ποσά των φόρων που επιβάρυναν τα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας, έχουν ως εξής:

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
<b>Τρέχων φόρος</b>				
Προσαρμογές για προηγούμενα έτη	(4.032)	-	-	-
<b>Συνολικός τρέχων φόρος εισοδήματος</b>	<b>(8.223)</b>	<b>(2.364)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Αναβαλλόμενος φόρος	12 (12.254)	(2.364)	-	-
<b>Σύνολο αναβαλλόμενου φόρου</b>	<b>(1.444.141)</b>	<b>(440.856)</b>	<b>(148.403)</b>	<b>(189.551)</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>(1.456.396)</b>	<b>(443.220)</b>	<b>(148.403)</b>	<b>(189.551)</b>

Ο φόρος επί των κερδών προ φόρων της Εταιρείας και του Ομίλου διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τον συντελεστή φόρου που ισχύει στην Ελλάδα, επί των κερδών.

Η διαφορά έχει ως εξής:

Κέρδη/ (Ζημιές) προ φόρων	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Φόρος υπολογισμένος με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές στην Ελλάδα	13.591.339	7.993.123	(686.189)	(970.067)
Επίδραση από διαφορετικούς φορολογικούς συντελεστές στην Κύπρο και τη Βουλγαρία	(3.261.921)	(1.918.350)	164.685	232.816
Επίπτωση αλλαγής φορολογικών συντελεστών στην Ελλάδα	1.159.230	1.042.732	-	-
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος	-	(64.722)	-	(64.722)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	1.542.840	1.460.751	75.642	31.284
Φορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	(623.463)	(513.808)	(133.688)	(163.394)
Μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί των Επενδύσεων σε ακίνητα καθώς δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης	(87.265)	(232.517)	-	-
Χρήση φορολογικών ζημιών προηγούμενων χρήσεων για τις οποίες δεν είχε σχηματιστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	17.319	11.280	-	-
Αντιλογισμός αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης που είχε αναγνωριστεί τις προηγούμενες χρήσεις	59.493	-	-	-
Προσαρμογές για προηγούμενα έτη	(8.223)	(2.364)	-	-
Λοιπά	(14)	(687)	-	-
<b>Φόρος</b>	<b>(1.456.395)</b>	<b>(443.220)</b>	<b>(148.403)</b>	<b>(189.551)</b>

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα έχει ορισθεί στο 24% για το έτος 2020 και το 2019 με βάση το άρθρο 22 του Ν.4646/2019 που ισχύει από την 12.12.2019.

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Κύπρο είναι 12,5% και στην Βουλγαρία 10%.

Για τη χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από τους νόμιμους ελεγκτές, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 για τις χρήσεις 2011-2013 και στις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 για τις χρήσεις 2014 και 2015. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην εταιρία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια την υποβάλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών.

Η Εταιρεία για τις χρήσεις 2013 έως και 2019 έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλεπόταν από τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν 2238/1994 (χρήση 2013) και από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 (χρήσεις 2014 έως 2019) όπως ισχύει και εκδόθηκαν Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης. Για τη χρήση 2020 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2020. Ωστόσο η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του ελέγχου.

Η θυγατρική εταιρεία HUB 204 A.E., που ιδρύθηκε το 2018, έχει υπαχθεί για τις χρήσεις 2018 και 2019 στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του ν. 4174/2013 όπως ισχύει και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης. Για τη χρήση 2020 έχει επίσης υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013.

Ο σχετικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου της χρήσης 2020. Ωστόσο η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του σχετικού ελέγχου.

Οι θυγατρικές εταιρείες Top Realty Piraeus M. A.E., Piraeus Regeneration Zonas M. A.E. και Piraeus Regeneration 138 M. A.E., που ιδρύθηκαν το 2019, έχουν υπαχθεί για τη χρήση 2019 στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013 όπως ισχύει και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης. Για τη χρήση 2020 έχουν υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013. Ο σχετικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου της χρήσης 2020. Ωστόσο η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του σχετικού ελέγχου.

Οι θυγατρικές εταιρείες IQ HUB M.A.E. και RANDOM M.A.E. που ιδρύθηκαν το 2019 δεν έχουν υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για τις χρήσεις 2019-2020 και 2019 αντίστοιχα, και οι θυγατρικές εταιρείες IQ Athens M.A.E., Verozion A.E. και Ouranía Επενδυτική M.A.E. που ιδρύθηκαν το 2020 δεν έχουν υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την χρήση 2020, καθώς δεν πληρούν τα κριτήρια υπαγωγής στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013 και επομένως, οι συγκεκριμένες χρήσεις θεωρούνται ανέλεγκτες. Οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν μελλοντικά να διενεργήσουν φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκπιμάται από τη Διοίκηση του Ομίλου ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου. Για τη χρήση 2020 η θυγατρική εταιρεία RANDOM M.A.E. έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013. Ο σχετικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου της χρήσης 2020. Ωστόσο η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του σχετικού ελέγχου.

Επίσης, οι θυγατρικές εταιρείες Perdim A.E., Προπέλα A.E., Μποζόνιο A.E. και Terra Attiva A.E. δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2010-2014, χρήσεις οι οποίες πλέον θεωρούνται παραγραφείσες. Επίσης, δεν έχουν ελεγχθεί για τις χρήσεις 2015-2020. Οι συγκεκριμένες θυγατρικές εταιρείες δεν έχουν υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του ν. 4174/2013 για τις χρήσεις 2015-2020 καθόσον εταιρείες με κύκλο εργασιών μικρότερο των 150.000 ευρώ δεν είναι υποχρεωτικό να υπαχθούν στον ανωτέρω έλεγχο και επομένως θεωρούνται ανέλεγκτες. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31 Δεκεμβρίου 2014 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες, από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές ή και από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή της κάθε εταιρείας, η εκτίμησή της Διοίκησης του Ομίλου είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2014 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2020, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

Πέραν αυτών, κατά πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας και των διοικητικών δικαστηρίων, ελλείψει υφισταμένης στον Κώδικα Νόμων περί Τελών Χαρτοσήμου διατάξεως περί παραγραφής, η σχετική αξίωση του Δημοσίου για την επιβολή τελών χαρτοσήμου υπόκειται στην κατά το άρθρο 249 του Αστικού Κώδικα εικοσαετή παραγραφή.

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 του Ομίλου ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου.

Όσο αφορά τις θυγατρικές εταιρείες με έδρα την Κύπρο σύμφωνα με την Φορολογική Νομοθεσία της Κύπρου οι φορολογικές αρχές έχουν δικαίωμα να ελέγχουν τα τελευταία έξι (6) έτη.

Αναλυτικά οι ανέλεγκτες χρήσεις για τις θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου και την Εταιρεία έχουν ως εξής:

Εταιρεία	Χώρα εγκατάστασης	Ανέλεγκτες χρήσεις
DIMAND A.E.	Ελλάδα	-
PERDIM A.E.	Ελλάδα	2015-2020
ΠΡΟΠΕΛΑ A.E.	Ελλάδα	2015-2020
ΜΠΟΖΟΝΙΟ A.E.	Ελλάδα	2015-2020
TERRA ATTIVA A.E.	Ελλάδα	2015-2020
ARCELA INVESTMENTS LTD	Κύπρος	2014-2020
DIMAND REAL ESTATE (CYPRUS) LIMITED	Κύπρος	2014-2020
VENADEKTOS HOLDINGS LIMITED	Κύπρος	2014-2020
DIMAND REAL ESTATE AND SERVICES EOOD	Βουλγαρία	2011-2020
VEROZION A.E.	Ελλάδα	2020
ARCELA FINANCE LTD	Κύπρος	2020
AFFLADE LTD	Κύπρος	2020
ALABANA LTD	Κύπρος	2020
SENSECO LTD	Κύπρος	2014-2020
MAGROMELL LTD	Κύπρος	2020
SEVERDOR LTD	Κύπρος	2020
GRAVITOUSIA LTD	Κύπρος	2019-2020
IQ HUB M.A.E.	Ελλάδα	2019-2020
TOP REALTY PIRAEUS M. A.E.	Ελλάδα	-
PIRAEUS REGENERATION ZONAS M. A.E.	Ελλάδα	-
PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	Ελλάδα	-
RANDOM M.A.E.	Ελλάδα	2019
PAVALIA ENTERPRICES LTD	Κύπρος	2018-2020
RODOMONDAS LTD	Κύπρος	2018-2020
OBLINARIUM HOLDINGS LIMITED	Κύπρος	2019-2020
IQ ATHENS A.E.	Ελλάδα	2020
OURANIA A.E.	Ελλάδα	2020
HUB 204 A.E.	Ελλάδα	-
KARTONERA LTD	Κύπρος	2018-2020

Οι ανέλεγκτες χρήσεις για τις κοινοπραξίες στις οποίες συμμετέχει ο Όμιλος, καθώς και για τις λοιπές εταιρείες που συμμετέχει έμμεσα μέσω των κοινοπραξιών, έχουν ως εξής:

Εταιρεία	Χώρα εγκατάστασης	Ανέλεγκτες χρήσεις
CANTE HOLDINGS LTD	Κύπρος	2017-2020
EMID HOLDINGS LTD	Κύπρος	2014-2020
STIVALEUS HOLDINGS LTD	Κύπρος	2018-2020
PANTERRA A.E.	Ελλάδα	-
RINASCITA A.E.	Ελλάδα	-
PIRAEUS TOWER A.E.	Ελλάδα	-
VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ A.E.	Ελλάδα	2015-2017
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΧΑΝΙΩΝ A.E.	Ελλάδα	-
YITC EUROPEAN TRADING LTD	Κύπρος	2018-2020
EVGENIA HOMES A.E.	Ελλάδα	-

## 28. Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού

Ο μέσος όρος του απασχολουμένου προσωπικού για τον Όμιλο και την Εταιρεία κατά την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση, έχει ως εξής:

Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
	48	42	46	40

## 29. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας και του Ομίλου.

Οι εγγυητικές επιστολές και οι εγγυήσεις που έχουν χορηγηθεί από την Εταιρεία αναλύονται ως εξής:

### ΆΛΛΕΣ ΔΟΦΕΙΣΣΕΣ ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ ΣΕ ΤΡΙΤΟΥΣ ΓΙΑ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ

A/A	ΕΙΔΟΣ	ΥΠΕΡ	31.12.2020	31.12.2019
1	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	ΔΡΟΜΕΥΣ ΑΕ	82.924	81.160
2	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	DPN A.E.	2.153	2.153
3	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	RINASCITA A.E.	103.020	102.000
4	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	E.A. ΞΑΝΘΟΠΟΥΛΟΥ	100.000	100.000
5	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	PIRAEUS REGENERATION ZONAS M.A.E.	300.000	-
6	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	ΔΗΜΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ	-	1.000.000
7	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	RANDON M.A.E.	-	1.600.000
			<b>588.097</b>	<b>2.885.313</b>

## ΔΟΘΕΙΣΕΣ ΕΠΙΣΤΟΛΕΣ ΤΡΑΠΕΖΩΝ ΓΙΑ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΚΑΛΗΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΠΕΛΑΤΩΝ

A/A	ΕΙΔΟΣ	ΥΠΕΡ	31.12.2020	31.12.2019
1	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΠΥΧΗΤΙΚΗ	COSMOTE	15.869	15.869
2	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΠΥΧΗΤΙΚΗ	OTE	15.869	15.869
3	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΠΥΧΗΤΙΚΗ	OTE AKINHTA A.E	57.015	57.015
4	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΠΥΧΗΤΙΚΗ	OTE A.E	21.971	19.140
5	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΠΥΧΗΤΙΚΗ	COSMOTE	22.769	31.350
6	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΠΥΧΗΤΙΚΗ	ΓΕΡΜΑΝΟΣ	490	997
7	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΠΥΧΗΤΙΚΗ	ΔΗΜΟΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ	500	500
8	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΠΥΧΗΤΙΚΗ	OTE AKINHTA A.E	1.745	1.745
9	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΠΥΧΗΤΙΚΗ	OTE AKINHTA A.E	786	786
10	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΠΥΧΗΤΙΚΗ	OTE AKINHTA A.E	1.003	-
11	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΠΥΧΗΤΙΚΗ	OTE AKINHTA A.E	6.434	-
12	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΠΥΧΗΤΙΚΗ	COSMOTE	25.000	-
13	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΠΥΧΗΤΙΚΗ	OTE AKINHTA A.E	2.079	-
14	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΠΥΧΗΤΙΚΗ	OTE AKINHTA A.E	2.200	-
15	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΠΥΧΗΤΙΚΗ	OTE AKINHTA A.E	4.747	-
16	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΠΥΧΗΤΙΚΗ	OTE AKINHTA A.E	-	605.000
17	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΠΥΧΗΤΙΚΗ	OTE A.E	-	17.069
18	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΠΥΧΗΤΙΚΗ	OTE AKINHTA A.E	-	5.200
19	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΠΥΧΗΤΙΚΗ	OTE AKINHTA A.E	-	2.920
20	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΠΥΧΗΤΙΚΗ	OTE AKINHTA A.E	-	2.267
21	ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΠΥΧΗΤΙΚΗ	OTE AKINHTA A.E	-	1.098
			<b>178.477</b>	<b>776.825</b>

Οι προσημεώσεις υποθήκης που έχουν εγγραφεί από τον Όμιλο και την Εταιρεία για επενδυτικά ακίνητα αναλύονται ως εξής:

Α/Α	ΕΙΔΟΣ	ΥΠΕΡ	'Όμιλος		Εταιρεία	
			31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
1	ΠΡΟΣΗΜΕΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	EFG EUROBANK	-	375.000	-	-
2	ΠΡΟΣΗΜΕΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	EFG EUROBANK	-	2.000.000	-	2.000.000
3	ΠΡΟΣΗΜΕΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	EFG EUROBANK	-	375.000	-	375.000
4	ΠΡΟΣΗΜΕΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	EFG EUROBANK	-	375.000	-	-
5	ΠΡΟΣΗΜΕΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	EFG EUROBANK	-	750.000	-	-
6	ΠΡΟΣΗΜΕΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	EFG EUROBANK	-	375.000	-	-
7	ΠΡΟΣΗΜΕΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	EFG EUROBANK	-	750.000	-	-
8	ΠΡΟΣΗΜΕΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ A.E.	4.584.000	-	-	-
9	ΠΡΟΣΗΜΕΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ A.E	720.000	-	-	-
10	ΠΡΟΣΗΜΕΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ A.E	720.000	-	-	-
			<b>6.024.000</b>	<b>5.000.000</b>	-	<b>2.375.000</b>

Επί των επενδυτικών ακινήτων των θυγατρικών εταιρειών Random M.A.E , Top Realty Piraeus M. A.E. και Piraeus Regeneration Zonas M. A.E. εγγράφησαν το 2020 προσημεώσεις υψους € 4.584.000,00, € 720,000, και € 720.000 αντίστοιχα, για εξασφάλιση χορηγηθέντων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων προς τις θυγατρικές εταιρείες.

## 30. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Πωλήσεις υπηρεσιών	'Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Θυγατρικές	-	-	890.618	237.229
Κοινοπραξίες	1.373.876	638.827	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	2.053.560	2.413.791	3.427.436	3.052.618
<b>Σύνολο</b>	<b>3.427.436</b>	<b>3.052.618</b>	<b>4.318.054</b>	<b>3.289.847</b>

Οι πωλήσεις υπηρεσιών αφορούν κυρίως παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
<b>Λοιπά λειτουργικά έσοδα</b>				
Θυγατρικές	-	-	72.013	42.467
Κοινοπραξίες	36.880	26.000	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	163.110	45.757	199.990	71.757
<b>Σύνολο</b>	<b>199.990</b>	<b>71.757</b>	<b>272.003</b>	<b>114.223</b>

Τα λοιπά λειτουργικά έσοδα αφορούν παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
<b>Αγορές υπηρεσιών</b>				
Θυγατρικές	-	-	49	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	71.407	-	71.407
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>71.407</b>	<b>49</b>	<b>71.407</b>

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
<b>Χρηματοοικονομικά έσοδα εκτός από έσοδο τόκων υπεκμισθώσεων</b>				
Θυγατρικές	-	-	231.200	-
Κοινοπραξίες	705	343	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	11.032	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>705</b>	<b>11.375</b>	<b>231.200</b>	<b>-</b>

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
<b>Έσοδο τόκων υπεκμισθώσεων</b>				
Θυγατρικές	-	-	13.285	9.690
Κοινοπραξίες	2.351	2.785	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	13.133	9.188	15.484	11.973
<b>Σύνολο</b>	<b>15.484</b>	<b>11.973</b>	<b>28.769</b>	<b>21.663</b>

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
<b>Χρηματοοικονομικά έξοδα</b>				
Κάτοχος προνομιούχων μετοχών (Tempus Holdings 71 Sarl)	1.020.460	82.730	1.020.460	82.730
Θυγατρικές	-	-	-	8.942
Κοινοπραξίες	-	39.417	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>1.020.460</b>	<b>122.147</b>	<b>1.020.460</b>	<b>91.672</b>

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας και του Ομίλου αφορούν σε έξοδα τόκων ομολογιακού δανείου και προνομιούχων μετοχών από την εταιρεία Tempus Holdings 71 Sarl. Βλέπε σχετικά σημείωση 18. Το 2019, επιπλέον των ανωτέρω, τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας περιλάμβαναν έξοδα τόκων δανείου από την εταιρεία Arcela Investments Ltd και τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου περιλάμβαναν τόκους δανείου της εταιρείας Arcela Investments Ltd από την κοινοπραξία Cante Holdings Ltd.

<b>Απαιτήσεις από Συνδεδεμένα μέρη</b>	<b>Όμιλος</b>		<b>Εταιρεία</b>	
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Θυγατρικές	-	-	1.744.110	4.350.885
Κοινοπραξίες	568.862	239.355	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	348.434	480.569	907.777	718.449
<b>Σύνολο</b>	<b>917.296</b>	<b>719.924</b>	<b>2.651.888</b>	<b>5.069.334</b>

<b>Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένα μέρη</b>	<b>Όμιλος</b>		<b>Εταιρεία</b>	
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Θυγατρικές	-	-	921	-
Κοινοπραξίες	127.791	1.011.515	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	455.345	1.892.331	575.365	908.889
<b>Σύνολο</b>	<b>583.136</b>	<b>2.903.847</b>	<b>576.285</b>	<b>908.889</b>

<b>Δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη - εκτός από απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις</b>	<b>Όμιλος</b>		<b>Εταιρεία</b>	
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Θυγατρικές	-	-	4.231.200	-
Κοινοπραξίες	142.048	141.343	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>142.048</b>	<b>141.343</b>	<b>4.231.200</b>	<b>-</b>

Η κίνηση των δανείων σε συνδεδεμένα μέρη αναλύεται ως εξής:

<b>Δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη - εκτός από απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις</b>	<b>Όμιλος</b>		<b>Εταιρεία</b>	
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου</b>	141.343	2.652.135	-	-
Δάνεια χορηγηθέντα κατά τη διάρκεια της περιόδου	-	2.192.000	4.000.000	-
Αποπληρωμές δανείων	-	(2.392.594)	-	-
Συμψηφισμός δανείων με υποχρεώσεις του Ομίλου κατά τη διάρκεια της περιόδου	-	(2.308.406)	-	-
Τόκος που χρεώθηκε	705	11.375	231.200	-
Τόκος που εισπράχθηκε	-	(13.167)	-	-
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>142.048</b>	<b>141.343</b>	<b>4.231.200</b>	<b>-</b>

Η Εταιρεία στις 11.06.2020 προχώρησε σε σύμβαση παροχής δανείου, προς τη θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd, ποσού € 4.000.000, σταθερού επιτοκίου 10% το οποίο υπόκειται σε όρο περί «αυξημένου κόστους». Το ποσό έχει εκταμιευθεί πλήρως και αναμένεται αποπληρωθεί ολοσχερώς κατά την 31.12.2024.

Το υπόλοιπο των δανείων σε Συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου αφορά δάνειο που χορήγησε η εταιρεία Arcela Investments Ltd το 2019 ποσού €141.000 στην κοινοπραξία YITC European Trading Ltd, με λήξη 30.6.2022 και επιτόκιο 0,5%.

<b>Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις σε Συνδεδεμένα μέρη</b>	<b>Όμιλος</b>		<b>Εταιρεία</b>	
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Θυγατρικές	-	-	218.516	181.418
Κοινοπραξίες	33.477	72.567	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	166.213	140.633	199.690	213.200
<b>Σύνολο</b>	<b>199.690</b>	<b>213.200</b>	<b>418.206</b>	<b>394.618</b>

Η κίνηση των απαιτήσεων από υπεκμισθώσεις από συνδεδεμένα μέρη αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις σε Συνδεδεμένα μέρη</b>				
<b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου</b>	213.200		394.618	-
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις - πρώτη εφαρμογή ΔΠΧΑ 16	-	152.000	-	266.000
Επαναμέτρηση απαιτήσεων από υπεκμισθώσεις την 1.1.2020	4.867	-	8.077	-
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις κατά τη διάρκεια της περιόδου	5.011	78.338	58.318	156.706
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις που εισπράχθηκαν	(23.389)	(17.138)	(42.807)	(28.088)
Τόκοι υπεκμισθώσεων που χρεώθηκαν	15.484	11.973	28.769	21.663
Τόκοι υπεκμισθώσεων που εισπράχθηκαν	(15.484)	(11.973)	(28.769)	(21.663)
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>199.690</b>	<b>213.200</b>	<b>418.206</b>	<b>394.618</b>

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Δάνεια από Συνδεδεμένα μέρη</b>				
Ομολογιακό δάνειο από Tempus Holdings 71 Sarl	22.425.835	16.780.791	22.425.835	16.780.791
Μετατρέψιμες προνομοιούχες μετοχές ιδιοκτησίας της Tempus Holdings 71 Sarl	199.765	204.349	199.765	204.349
<b>Σύνολο</b>	<b>22.625.601</b>	<b>16.985.140</b>	<b>22.625.601</b>	<b>16.985.140</b>

Η κίνηση των δανείων από συνδεδεμένα μέρη αναλύεται παρακάτω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Δάνεια από Συνδεδεμένα μέρη</b>				
<b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου</b>	16.985.140	-	16.985.140	-
Δάνεια αναληφθέντα κατά τη διάρκεια της χρήσης	4.700.000	21.100.000	4.700.000	20.200.000
Μετατρέψιμες προνομοιούχες μετοχές που εκδόθηκαν	-	202.410	-	202.410
Αποπληρωμές δανείων κατά τη διάρκεια της χρήσης	-	(4.400.000)	-	(3.500.000)
Τόκος που χρεώθηκε	1.020.460	122.147	1.020.460	91.672
Τόκος που πληρώθηκε	(80.000)	(39.417)	(80.000)	(8.942)
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>22.625.601</b>	<b>16.985.140</b>	<b>22.625.601</b>	<b>16.985.140</b>

Για πληροφορίες σχετικά με τα δάνεια από Συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας και του Ομίλου βλέπε σχετικά σημείωση 18.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Αμοιβές και μισθοί μελών ΔΣ	734.593	540.602	705.691	538.590
	<b>734.593</b>	<b>540.602</b>	<b>705.691</b>	<b>538.590</b>

Το ποσό της περσινής χρήσης για την Εταιρεία έχει αναπροσαρμοστεί από € 390.918 σε € 538.590 και για τον Όμιλο από € 390.918 σε € 540.602.

**31. Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης**

Τα σημαντικότερα γεγονότα μετά την 31.12.2020 είναι τα ακόλουθα:

Στις 04.01.2021 η θυγατρική εταιρεία IQ ATHENS M.A.E. υπέγραψε προσύμφωνο αγοραπωλησίας οικοπέδου, με τα επ' αυτού βιομηχανικά κτίσματα, ιδιοκτησίας της εταιρείας με την επωνυμία Αθηναϊκή Χαρτοποιία A.E.

Στις 05.01.2021 η θυγατρική εταιρεία IQ HUB M.A.E. υπέγραψε σύμβαση Ομολογιακού Δανείου ποσού έως €23.220.000 με την Eurobank. Σκοπός του δανείου είναι η χρηματοδότηση μέρους του κόστους απόκτησης του ακινήτου και του κόστους κατασκευής.

Στις 08.01.2021 η Εταιρεία εξέδωσε ομολογίες ονομαστικής αξίας € 8.201.000 στο πλαίσιο του από 23.12.2019 Ομολογιακού Δανείου.

Στις 11.01.2021 η Εταιρεία χορήγησε δάνειο € 8.201.000 στη θυγατρική εταιρία Arcela Investments Ltd στο πλαίσιο της από 11.06.2020 σύμβασης δανείου όπως τροποποιήθηκε στις 11.01.2021.

Στις 18.01.2021 η θυγατρική εταιρεία IQ HUB M.A.E απέκτησε ένα οικόπεδο 10.253,04 τμ στο Μαρούσι, Αθήνα, προκειμένου να αναπτύξει ένα βιώσιμο συγκρότημα γραφείων, για μισθωτή ο οποίος έχει ήδη εξασφαλιστεί.

Στις 22.2.2021 τροποποιήθηκε η από 20.07.2018 σύμβαση μίσθωσης της κοινοπραξίας Rinascita A.E. και ειδικότερα παρατάθηκε η διάρκεια αυτής στα 50 έτη (έως 20.7.2068), αυξήθηκε το ποσό της επένδυσης που θα οφείλει να πραγματοποιηθεί στο ποσό των € 19.600.000 και συμφωνήθηκε η καταβολή εφάπαξ ανταλλάγματος € 625.000.

Στις 19.03.2021 η κοινοπραξία Επενδυτική Χανίων A.E. σύναψε δεσμευτικό προσύμφωνο για την πώληση δύο οικοπέδων έναντι τιμήματος € 8.000.000.

Στις 19.03.2021, η νεοσυσταθείσα στις 02.02.2021 θυγατρική εταιρεία IQ Karela A.E., απέκτησε χώρους αποθήκης στην Παιανία με σκοπό την ανάπτυξη ενός έργου μικτής χρήσης.

Στις 24.03.2021 η Εταιρεία εξέδωσε ομολογίες ονομαστικής αξίας € 4.127.500 στο πλαίσιο του από 23.12.2019 Ομολογιακού Δανείου.

Στις 13.04.2021 η θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd πούλησε το 51% της συμμετοχής της στην Senseco Trading Ltd έναντι τιμήματος των € 6.653.887,58.

Στις 19.04.2021 η Εταιρεία συμμετείχε στον Δημόσιο Διεθνή Διαγωνισμό για την ανάθεση σύμβασης σύμπραξης του έργου «Δημιουργία Κέντρου Καινοτομίας στην Αθήνα με Σ.Δ.Ι.Τ», η διαδικασία του οποίου είναι σε εξέλιξη.

Στις 07.05.2021 η θυγατρική εταιρεία Ourania Επενδυτική M.A.E. υπέγραψε σύμβαση Ομολογιακού Δανείου ποσού έως €2.481.100 με την Alpha Bank με σκοπό τη χρηματοδότηση μέρους του τιμήματος αγοραπωλησίας του ακινήτου της εταιρείας.

Στις 13.05.2021 η Εταιρεία χορήγησε δάνειο € 4.127.500 στη θυγατρική εταιρία Arcela Investments Ltd στο πλαίσιο της από 11.06.2020 σύμβασης δανείου όπως τροποποιήθηκε στις 11.01.2021 και περαιτέρω στις 13.05.2021.

Στις 20.05.2021 η Εταιρία υπέγραψε με την Alpha Bank σύμβαση χορήγησης πιστωσης μέσω Ανοικτού Αλληλόχρεου Λογαριασμού ύψους έως €1.000.000. Ποσό ύψους €750.000 αντλήθηκε την 31.05.2021 προς ολική αποπληρωμή και εξόφληση του Ομολογιακού Δανείου στην Alpha Bank.

Στις 04.06.2021 η θυγατρική εταιρεία Top Realty Piraeus M.A.E. υπέγραψε σύμβαση Ομολογιακού Δανείου ποσού έως €2.700.000 με την Optima Bank, με σκοπό τη χρηματοδότηση μέρους του κόστους κατασκευής του έργου της εταιρείας.

Στις 04.06.2021 η θυγατρική εταιρεία, Piraeus Regeneration Zonas M.A.E. υπέγραψε σύμβαση Ομολογιακού Δανείου ποσού έως €4.775.000 με την Optima Bank, με σκοπό τη χρηματοδότηση μέρους του κόστους κατασκευής του έργου της εταιρείας.

Στις 14.06.2021 η θυγατρική εταιρεία Ourania Επενδυτική M.A.E. απέκτησε ένα οικόπεδο 6,556,40 τ.μ. στη Θεσσαλονίκη, Ελλάδα, προκειμένου να αναπτύξει ένα συγκρότημα αειφόρων γραφείων.

Στις 15.06.2021 η Εταιρία υπέγραψε με την Optima Bank σύμβαση χορήγησης πίστωσης μέσω Ανοικτού Αλληλόχρεου Λογαριασμού ύψους έως €1.000.000, ποσό το οποίο αντλήθηκε στο σύνολό του για την αποπληρωμή και εξόφληση στην Τράπεζα Πειραιώς του ισόποσου Δανείου Τακτής Λήξης την 18.06.2021.

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα, πέρα από τα ανωτέρω, μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

**Μαρούσι, 20.07.2021**

Ο Διευθύνων Σύμβουλος



ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ  
ΑΔΤ ΑΜ 120773

Το Μέλος του Δ.Σ.



ΝΙΚΟΛΑΟΣ-ΙΩΑΝΝΗΣ ΔΗΜΤΣΑΣ  
ΑΔΤ ΑΗ002049

Ο Οικονομικός Διευθυντής



ΛΕΜΟΝΑΚΗΣ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ  
ΑΔΤ ΑΝ 625713  
ΑΡ. Ο.Ε.Ε 126415

**Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου**

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**  
**ΠΕΡΙΟΔΟΥ 1<sup>ης</sup> ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2020 - 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2020**  
**ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ**  
**ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ**  
**«DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ**  
**ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»**

**Κύριοι Μέτοχοι,**

Έχουμε την τιμή να σας εκθέσουμε τα πεπραγμένα της χρήσης 01.01.2020-31.12.2020, να υποβάλλουμε για έγκριση σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 18ης κατά σειρά εταιρικής χρήσης, και να σας παρουσιάσουμε τα ακόλουθα σχετικά με τη δραστηριότητα της Εταιρείας και του Ομίλου κατά τη διάρκεια της χρήσης, την οικονομική θέση και την προβλεπόμενη από το Δ.Σ. πορεία της, στις επόμενες χρήσεις.

**α. Όμιλος**

Στην παρούσα χρήση η Εταιρεία συνέταξε για δέκατη φορά ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και σ' αυτές εκτός από τη μητρική εταιρεία «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» περιλαμβάνονται και οι παρακάτω θυγατρικές εταιρείες:

Επωνυμία	Χώρα κύριας εγκατάστασης & σύστασης	31 Δεκεμβρίου 2020		31 Δεκεμβρίου 2019	
		Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής
DIMAND A.E.	Ελλάδα	Μητρική	-	Ολική ενοποίηση	Μητρική
PERDIM A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%
ΠΡΟΠΕΛΑ A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%
ΜΠΟΖΟΝΙΟ A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%
TERRA ATTIVA A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%
VEROZION A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	-
ARCELA INVESTMENTS LTD	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%
DIMAND REAL ESTATE (CYPRUS) LTD	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%
VENADEKTOS HOLDINGS LTD	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%
DIMAND REAL ESTATE AND SERVICES EOOD	Βουλγαρία	-	100%	Ολική ενοποίηση	-
ARCELA FINANCE LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-
AFFLADE LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-
ALABANA LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-
EMID HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	-	-	100%
STIVALEUS HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	-	-	100%
MAGROMELL LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-
IQ ATHENS A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-
SEVERDOR LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-
KARTONERA LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-
HUB 204 A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-
SENSECO LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-
PAVALIA ENTERPRISES LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-
RODOMONDAS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-
IQ HUB M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-
OBLINARIUM HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-
TOP REALTY PIRAEUS M. A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-
PIRAEUS REGENERATION ZONAS M. A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-
PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-
RANDOM M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-
GRAVITOUSIA LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-
OURANIA A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται τα στοιχεία των επενδύσεων του Ομίλου σε κοινοπραξίες, των οποίων τα οικονομικά στοιχεία ενσωματώνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις με την μέθοδο της Καθαρής Θέσης:

Όνομα	Χώρα κύριας εγκατάστασης & σύστασης	Ποσοστό συμμετοχής		Λογιστική αξία	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
CANTE HOLDINGS LTD	Κύπρος	65%	65%	22.117.321	13.144.722
VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ A.E.	Ελλάδα	51%	51%	4.789.397	2.713.727
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΧΑΝΙΩΝ A.E.	Ελλάδα	60%	60%	5.846.836	5.440.678
PANTERRA A.E.	Ελλάδα	N/A	51%	N/A	6.057.868
RINASCITA A.E.	Ελλάδα	N/A	65%	N/A	6.648.978
YITC EUROPEAN TRADING LTD	Κύπρος	20%	20%	-	-

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2020 διενεργήθηκαν οι ακόλουθες αλλαγές στον Όμιλο σε σχέση με την προηγούμενη χρήση:

- Ο Όμιλος, μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd, προέβη στην αγορά του 100% των μετοχών των νεοσυσταθείσων εταιρειών Magromell Ltd την 26 Μαρτίου 2020 και Servedor Ltd στις 10 Απριλίου 2020 έναντι τιμήματος ποσού €1.000 για κάθε εταιρεία. Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω αγορών, ο Όμιλος αναγνώρισε απαιτήσεις ποσού €1.000 για κάθε εταιρεία.
- Ο Όμιλος, μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd, προέβη στην αγορά του 100% των μετοχών των νεοσυσταθείσων εταιρειών Arcela Finance Ltd στις 16 Ιανουαρίου 2020 και Afflade Ltd και Alabana Ltd στις 23 Νοεμβρίου 2020 έναντι τιμήματος ποσού €1.500 για κάθε εταιρεία. Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω αγορών, ο Όμιλος αναγνώρισε απαιτήσεις ποσού €1.500 για κάθε εταιρεία.
- Την 16 Ιουλίου 2020 ο Όμιλος, μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd, προέβη στην εισφορά του 100% των μετοχών των εταιρειών Emid Holdings Ltd και Stivaleous Holdings Ltd στα πλαίσια αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Cante Holdings Ltd, η οποία για τον Όμιλο αποτελεί κοινοπραξία, δίνοντας επιπλέον ποσό € 395 σε μετρητά. Η εταιρεία European Bank for Reconstruction and Development συμμετείχε σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Cante Holdings Ltd κατά το ποσό των €4.843.300 με μετρητά έτσι ώστε να διατηρηθούν τα υπάρχοντα ποσοστά συμμετοχής στην Cante Holdings Ltd (65% η Arcela Investments Ltd και 35% η European Bank for Reconstruction and Development). Ο Όμιλος αξιολόγησε πως έχασε τον έλεγχο των εταιρειών Emid Holdings Ltd και Stivaleous Holdings Ltd με την εισφορά των μετοχών τους στην κοινοπραξία Cante Holdings Ltd. Ο Όμιλος αναγνώρισε ζημιά από την απώλεια του ελέγχου των εταιρειών Emid Holdings Ltd και Stivaleous Holdings Ltd ποσού € 1.730.771 που καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Λοιπά κέρδη/(ζημιές) – καθαρά».
- Την 29 Ιουλίου 2020 συστάθηκε η εταιρεία Verozion M. A.E η οποία αποτελεί 100% θυγατρική εταιρεία της Εταιρείας.
- Την 26 Νοεμβρίου 2020 συστάθηκαν οι εταιρείες IQ Athens M. A.E. και Ourania Επενδυτική M.A.E. οι οποίες αποτελούν 100% θυγατρικές εταιρείες των εταιρειών Magromell Ltd και Gravitousia Ltd αντίστοιχα.

### **Β. Εξέλιξη των εργασιών**

Όσο αφορά την εξέλιξη των εργασιών για την χρήση 2020, ο κύκλος εργασιών του Ομίλου ανήλθε σε € 7.825.788 από € 6.375.580 κατά την προηγούμενη χρήση, δηλαδή αυξημένος κατά 23%. Σε επίπεδο Εταιρείας αντίστοιχα, διαμορφώθηκε σε € 8.716.406 έναντι € 6.594.809 την προηγούμενη χρήση, δηλαδή αυξημένος κατά 32%. Το κόστος πωληθέντων του Ομίλου παρουσίασε αύξηση κατά 26% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση με αποτέλεσμα να παρουσιαστεί αύξηση του μικτού κέρδους του Ομίλου κατά 14%. Το κόστος πωληθέντων της Εταιρείας παρουσίασε αύξηση κατά 33% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση με αποτέλεσμα να παρουσιαστεί αύξηση στο μικτό κέρδος της Εταιρείας κατά 31%. Τα έξοδα διοίκησης και διάθεσης παρουσίασαν αύξηση 7% για τον Όμιλο και 12% για την Εταιρεία αντίστοιχα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

Στην χρήση 2020 η Εταιρεία παρουσίασε ζημιές προ φόρων ποσού € 686.190, έναντι ζημιών προ φόρων ποσού € 970.067 την προηγούμενη χρήση. Αντίστοιχα στην χρήση 2020 ο Όμιλος παρουσίασε κέρδη προ φόρων ποσού € 13.591.340 έναντι κέρδη προ φόρων ποσού €7.993.123 την προηγούμενη χρήση. Η παρουσίαση του

κερδοφόρου αποτελέσματος οφείλεται κατά κύριο λόγο σε αυξημένο μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Τα κυριότερα μεγέθη στην τρέχουσα χρήση για την Εταιρεία και τον Όμιλο έχουν ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019	Μεταβολή (%)
Κύκλος Εργασιών	7.825.788	6.357.580	23%
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	13.591.340	7.993.123	70%
Καθαρά κέρδη χρήσεως μετά από φόρους	12.134.944	7.549.903	61%

ΟΜΙΛΟΣ	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Καθαρά κέρδη/ (Ζημιές) χρήσης	12.134.944	7.549.903
Πλέον: Αποσβέσεις	174.625	444.970
Πλέον: Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	2.335.148	1.907.525
Πλέον: Φόρος εισοδήματος	1.456.396	443.220
<b>Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>	<b>16.101.113</b>	<b>10.345.619</b>
Μείον: Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(5.788.294)	(1.145.582)
<b>Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)</b>	<b>10.312.819</b>	<b>9.200.036</b>

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019	Μεταβολή (%)
Κύκλος Εργασιών	8.716.406	6.594.809	32%
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	(686.190)	(970.067)	(29%)
Καθαρά κέρδη χρήσεως μετά από φόρους	(834.593)	(1.159.618)	(28%)

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Καθαρά κέρδη/ (Ζημιές) χρήσης	(834.593)	(1.159.618)
Πλέον: Αποσβέσεις	153.586	139.980
Πλέον: Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	1.014.580	1.015.373
Πλέον: Φόρος εισοδήματος	148.403	189.551
<b>Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>	<b>481.976</b>	<b>185.287</b>
Μείον: Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(30.000)	-
<b>Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)</b>	<b>451.976</b>	<b>185.287</b>

#### γ. Οικονομική Θέση της Εταιρείας και του Ομίλου

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας και του Ομίλου για τις χρήσεις 2020 και 2019 έχουν ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ		
	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
<b>Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης</b>		
Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού	17%	30%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού	83%	70%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.		
<b>Ιδία κεφάλαια/Σύνολο υποχρεώσεων</b>	86%	52%
Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια του Ομίλου.		
<b>Σύνολο υποχρεώσεων/Σύνολο παθητικού</b>	54%	66%
Ιδία κεφάλαια/Σύνολο παθητικού	46%	34%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση του Ομίλου.		
<b>Ιδία κεφάλαια/Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>	56%	49%
Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων του Ομίλου από τα Ιδία Κεφάλαια.		
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό/Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>	51%	138%
Ο ανωτέρω δείκτης απεικονίζει την γενική ρευστότητα της οικονομικής μονάδος.		
<b>Καθαρό κεφάλαιο κίνησης/Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>	(98%)	27%
Ο δείκτης αυτός δείχνει το ποσοστό χρηματοδότησης κυκλοφορούντος ενεργητικού από το πλεόνασμα διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Δανειακές Υποχρεώσεις/Σύνολο Ενεργητικού		
Δανειακές Υποχρεώσεις/Σύνολο Ενεργητικού	43%	54%
Ο δείκτης αυτός δείχνει την σχέση των δανείων προς το σύνολο των κεφαλαίων που χρησιμοποιούνται από τον Όμιλο, ώστε να εκτιμηθεί η δανειακή επιβάρυνση του Ομίλου.		
<b>Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας</b>	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Καθαρό περιθώριο κέρδους προ φόρων	174%	126%
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων/Ιδία κεφάλαια	42%	40%
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου.		
<b>Μικτά αποτελέσματα/Πωλήσεις αποθεμάτων &amp; υπηρεσιών</b>	23%	25%
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει το ποσοστοίο μέγεθος του μικτού κέρδους επί των πωλήσεων του Ομίλου.		
	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Δείκτης Δανειακής Επιβάρυνσης (Σύνολο Υποχρεώσεων προς Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων)	1,17	1,91
Δείκτης Κάλυψης Τόκων (EBITDA προς Χρεωστικοί Τόκοι)	6,84	5,36
Δείκτης Συνολικός Τραπεζικός Δανεισμός (μείον Διαθέσιμα) προς Κύκλο Εργασιών	2,97	2,62

ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019	
<b>Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης</b>			
<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού</i>	10%	34%	
<i>Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού</i>	90%	66%	
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.			
<i>Ίδια κεφάλαια/Σύνολο υποχρεώσεων</i>	135%	79%	
Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.			
<i>Σύνολο υποχρεώσεων/Σύνολο παθητικού</i>	43%	56%	
<i>Ίδια κεφάλαια/Σύνολο παθητικού</i>	57%	44%	
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.			
<i>Ίδια κεφάλαια/Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό ενεργητικό</i>	64%	67%	
Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τη Ίδια Κεφάλαια.			
<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό/Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	41%	166%	
Ο ανωτέρω δείκτης απεικονίζει την γενική ρευστότητα της οικονομικής μονάδος.			
<i>Καθαρό κεφάλαιο κίνησης/Κυκλοφορούν Ενεργητικό</i>	(145%)	40%	
Ο δείκτης αυτός δείχνει το ποσοστό χρηματοδότησης κυκλοφορούντος ενεργητικού από το πλεόνασμα διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων).			
<i>Δανειακές Υποχρεώσεις/Σύνολο Ενεργητικού</i>	38%	49%	
Ο δείκτης αυτός δείχνει την σχέση των δανείων προς το σύνολο των κεφαλαίων που χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, ώστε να εκτιμηθεί η δανειακή επιβάρυνση της Εταιρείας.			
<b>Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας</b>			
<i>Καθαρό περιθώριο κέρδους προ φόρων</i>	(8%)	(15%)	
<i>Καθαρό αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων/Ίδια κεφάλαια</i>	(2%)	(4%)	
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας.			
<i>Μικτά αποτελέσματα/Πωλήσεις αποθεμάτων &amp; υπηρεσιών</i>	24,20%	24,45%	
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει το ποσοστιαίο μέγεθος του μικτού κέρδους επί των πωλήσεων της Εταιρείας.			
	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019	
Δείκτης Δανειακής Επιβάρυνσης (Σύνολο Υποχρεώσεων προς Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων)	0,74	1,27	
Δείκτης Κάλυψης Τόκων (EBITDA προς Χρεωστικοί Τόκοι)	0,38	0,18	
Δείκτης Συνολικός Τραπεζικός Δανεισμός (μείον Διαθέσιμα) προς Κύκλο Εργασιών	2,57	2,18	

#### **δ. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων**

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι και οι αντίστοιχες ενέργειες αντιμετώπισής τους από τον Όμιλο και την Εταιρεία είναι οι παρακάτω:

Κίνδυνος	Προβλέψεις της Εταιρείας
1. Πιστωτικός Κίνδυνος (Κίνδυνος επισφάλειας πελατών)	Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένοι σε σημαντικό πιστωτικό κίνδυνο λόγω επισφαλειών καθώς συνεργάζεται με πελάτες με μειωμένο βαθμό απώλειας και αφού προηγουμένως αξιολογηθεί η πιστοληπτική ικανότητα τους.
2. Κίνδυνος ρευστότητας	Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας παρακολουθεί σε τακτική βάση την ρευστότητα και διαχειρίζεται τους κινδύνους, φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις, πρόσβαση σε επενδυτικά κεφάλαια, αλλά και συνετή διαχείριση των διαθεσίμων.
3. Συναλλαγματικός κίνδυνος	Δεν υφίσταται λόγω του γεγονότος ότι οι συναλλαγές πραγματοποιούνται κυρίως σε ευρώ και επίσης δεν υπάρχουν σημαντικά χρηματικά διαθέσιμα σε άλλο νόμισμα πέρα του ευρώ.
4. Κίνδυνος Τιμών	Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα, καθώς τα μόνα χρηματοοικονομικά μέσα της

Εταιρείας που αφορούν επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους αποτελούν τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες. Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα, καθώς δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους. Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα όπως την αξία των ακινήτων.

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και ως εκ τούτου παρακολουθεί στενά την αγορά των ακινήτων προκειμένου να μπορεί άμεσα να προστατεύσει τα περιουσιακά της στοιχεία. Στα πλαίσια της ανωτέρω παρακολούθησης της αγοράς, ο Όμιλος προβαίνει σε αποτίμηση των ακινήτων ανά έτος.

## 5 Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και από τα δάνεια του Ομίλου σε συνδεδεμένα μέρη. Ο δανεισμός της Εταιρείας και του Ομίλου την 31.12.2020 περιλαμβάνει δάνεια τόσο σταθερού όσο και κυμαινόμενου επιτοκίου και επομένως η Εταιρεία και ο Όμιλος εκτίθενται σε κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών. Επίσης, τα δάνεια του Ομίλου σε συνδεδεμένα μέρη είναι σταθερού επιτοκίου. Πάγια πολιτική του Ομίλου είναι να ελαχιστοποιείται κάθε φορά η εν λόγω έκθεση παρακολουθώντας ουσιωδώς τις εξελίξεις της αγοράς αναφορικά με το πλαίσιο διαμόρφωσης των επιτοκίων και εφαρμόζοντας σε κάθε περίπτωση την πρέπουσα στρατηγική. Για όσα εκ των μακροπρόθεσμων δανείων του Ομίλου σε ευρώ, είναι σταθερού περιθωρίου με κυμαινόμενη βάση η οποία συνδέεται με το Euribor, ο Όμιλος έχει μελετήσει την καμπύλη διακύμανσης του Euribor σε χρονικό ορίζοντα πενταετίας κατά την οποία δεν πρέκυψε σημαντικός κίνδυνος. Επιπρόσθετα, η διοίκηση του Ομίλου εξετάζει ανά περίπτωση, τη χρήση εργαλείων αντιστάθμισης και περιορισμού του επιτοκιακού κινδύνου (Interest Rate Swaps).

## ε. Διαχείριση κεφαλαίου

Στόχος του Ομίλου όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα του να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά του και να παρέχει ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους τιμολογώντας τις υπηρεσίες αναλογικά με το κόστος και φροντίζοντας την κεφαλαιακή διάρθρωση.

Η Διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια Κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχει την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, η Εταιρεία μπορεί να προσαρμόζει το μέρισμα, να προβεί σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσει νέες μετοχές.

## στ. Εργασιακά Ζητήματα

Η Όμιλος δεν αντιμετωπίζει σοβαρά εργασιακά ζητήματα. Παρ' όλα αυτά, ο Όμιλος εφαρμόζει πολιτική μη διαικρίσεων και ίσων ευκαιριών, ανεξαρτήτως φύλου, φυλής, εθνικότητας, θρησκείας, μειονεκτικότητας ή τυχόν άλλων χαρακτηριστικών των εργαζομένων. Τα δικαιώματα των εργαζομένων του είναι απόλυτα σεβαστά και διασφαλισμένα όπως και σεβαστή είναι και η συνδικαλιστική ελευθερία αυτών.

Ο Όμιλος ενδιαφέρεται για την ανάπτυξη των εργαζομένων και ως εκ τούτου υποστηρίζει την επιμόρφωση των εργαζομένων μέσω εξωτερικών εκπαιδευτικών φορέων, στα πλαίσια του αντικειμένου του και των επιχειρηματικών του δραστηριοτήτων.

### **I. Περιβαλλοντικά Ζητήματα**

Ο Όμιλος δίνει ιδιαίτερη σημασία σε έργα και δράσεις υψηλής περιβαλλοντικής επίδρασης και χαμηλού ενεργειακού αποτυπώματος στο πλαίσιο αντιμετώπισης των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής, κοινωνικής ευθύνης και συμμετοχής και εταιρικής διακυβέρνησης (ESG) και αναπτύσσει, προσαρμόζει και εφαρμόζει όλες εκείνες τις πολιτικές που διασφαλίζουν αυτή την προτεραιότητα.

Σκοπός του Ομίλου είναι να διασφαλίσει τα αρτιότερα πρότυπα περιβαλλοντολογικής κάλυψης για τα κτήρια που θα ανεγερθούν. Πιο συγκεκριμένα, ο Όμιλος έχει συμβληθεί με ειδικό σύμβουλο - μελετητή προκειμένου να λάβει πιστοποίηση LEED Gold για το σύνολο των κτιρίων που θα ανεγερθούν. Στο συγκεκριμένο έργο θα ακολουθηθεί η διαδικασία πιστοποίησης LEED ως Campus. Στοιχεία που ξεχωρίζουν είναι η ενσωμάτωση βιοκλιματικών στοιχείων, η προσθήκη πράσινων επιφανειών με φυτά της Μεσογείου στον περιβάλλοντα χώρο, η κατασκευή εξωτερικών επιφανειών για πεζούς και ποδήλατα, η άριστη σύνδεση με τα μέσα μαζικής μεταφοράς, οι θέσεις στάθμευσης με σημεία φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων, η κατασκευή δεξαμενής ομβρίων για μείωση της κατανάλωσης πόσιμου νερού σε συνεργασία με πολύ αποδοτικά είδη κρουνοποιίας.

#### **Ia. Ακίνητα**

Τα επενδυτικά ακίνητα που κατέχει ο Όμιλος την 31.12.2020 αφορούν τα εξής:

Αγροτεμάχια με έκταση συνολικής επιφάνειας 15.027,59 τ.μ., εκτός ορίων οικισμού, εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης και εκτός ΓΠΣ, στην περιοχή Σταρόβουρλα – Φανάρι του Δήμου Μυκόνου. Τα εν λόγω αγροτεμάχια κατέχουν οι εξής εταιρείες: Dimand A.E., Perdim A.E., Terra Attiva A.E. και Dimand Real Estate (Cyprus) Ltd. Τον Δεκέμβριο 2020 η Εταιρεία και η συνιδιοκτήτρια εξ αδιαιρέτου του ενός αγροτεμαχίου, Terra Attiva A.E., ξεκίνησαν την ανέγερση δύο εξοχικών κατοικιών επί του αγροτεμαχίου με ορίζοντα ολοκλήρωσης τον Μάρτιο 2022. Κατά την χρήση 2020 η ανέγερση εξοχικής κατοικίας στο οικόπεδο της εταιρείας Perdim A.E. ήταν σε εξέλιξη με ορίζοντα ολοκλήρωσης το Α εξάμηνο του 2021. Επιπλέον, κατά τη χρήση 2020 η ανέγερση εξοχικών κατοικιών στο αγροτεμάχιο της εταιρείας Dimand Real Estate (Cyprus) Ltd ήταν σε εξέλιξη. Την 30.12.2020 η θυγατρική εταιρεία Dimand Real Estate (Cyprus) Ltd υπέγραψε προσύμφωνο για την πώληση μίας εκ των δύο υπό ανάπτυξη κατοικιών επί του ανωτέρω αγροτεμαχίου, συνολικής επιφανείας 157,38 τ.μ. έναντι τιμήματος € 1.000.000. Ως εκ τούτου, την 30.12.2020, το εν λόγω επενδυτικό ακίνητο που κατέχει ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής του εταιρείας Dimand Real Estate (Cyprus) Ltd αναταξινομήθηκε στα αποθέματα και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία αναταξινόμησης (€ 795.000) ορίστηκε ως το κόστος κτήσης του για λογιστικούς σκοπούς. Με βάση το σχετικό προσύμφωνο η πώληση αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί εντός της χρήσης.

Οικόπεδο έκτασης 524,71 τ.μ. μετά κτιρίου επαγγελματικής χρήσης, οικόπεδο έκτασης 230,83 τ.μ. μετά κτιρίου και οικόπεδο έκτασης 1.303,77 τ.μ. μετά δύο κτιρίων στον Δήμο Πειραιώς, τα οποία ο Όμιλος απέκτησε το 2019 μέσω των θυγατρικών εταιρειών Top Realty Piraeus M. A.E., Piraeus Regeneration Zonas M. A.E. και Piraeus Regeneration 138 M. A.E. αντίστοιχα, έναντι συνολικού τιμήματος ποσού €1.150.000 πλέον φόρων και εξόδων €87.619. Για τα ανωτέρω ακίνητα ο Όμιλος έχει εκπονήσει επιχειρηματικό πλάνο το οποίο προβλέπει την ανέγερση συγκροτημάτων ξενοδοχειακού τύπου κατοικιών και επιπλωμένων διαμερισμάτων ή εναλλακτικά κτιρίων γραφείων με απώτερο σκοπό την εκμίσθωσή τους. Τα εν λόγω ακίνητα βρίσκονται σε στάδιο κατασκευής. Ειδικότερα, για τα ακίνητα των εταιρειών Top Realty Piraeus M. A.E. και Piraeus Regeneration Zonas M. A.E. έχουν υπογραφεί την 10.11.2020 προσύμφωνα 12ετούς εκμίσθωσης.

Οικόπεδο έκτασης 17.050,14 τ.μ. μετά κτιρίων συνολικού εμβαδού 4.408τ.μ. στο ΟΤ 204του Δήμου Πειραιώς, το οποίο ο Όμιλος απέκτησε το 2020 μέσω της θυγατρικής εταιρείας HUB 204 A.E., η οποία το μίσθωνε πριν την απόκτησή του, έναντι τιμήματος ποσού €2.180.000 πλέον φόρων και εξόδων €256.040. Ο Όμιλος έχει εκπονήσει επιχειρηματικό πλάνο για το επενδυτικό ακίνητο το οποίο προβλέπει ανάπτυξη συγκροτήματος μικτών χρήσεων (αθλητικών και συνοδών) προς εκμίσθωσή του.

Οικόπεδο έκτασης 2.148,59 τ.μ. μετά κτιρίου εμβαδού 11.653 τ.μ., στον Δήμο Αθηναίων, το οποίο ο Όμιλος απέκτησε το 2020 μέσω της θυγατρικής εταιρείας Random M.A.E. έναντι τιμήματος ποσού €7.300.000 πλέον φόρων και εξόδων € 272.502. Ο Όμιλος έχει εκπόνησει μελέτες για την μετατροπή του επενδυτικού ακινήτου σε χώρους γραφείων με απώτερο σκοπό την εκμίσθωσή τους.

#### **ΙΒ. Κατεχόμενα Χρεόγραφα**

Την 31.12.2020 ο Όμιλος και η Εταιρεία κατείχαν μεταχρονολογημένες επιταγές εισπρακτέες και γραμμάτια στο χαρτοφυλάκιο συνολικού ποσού €33.069, τα οποία έχουν απομειωθεί πλήρως.

#### **Ιγ. Διαθέσιμα σε Συνάλλαγμα**

Η Εταιρεία δεν έχει διαθέσιμα σε συνάλλαγμα την 31.12.2020.

Ο Όμιλος κατά την 31.12.2020 δεν κατείχε σημαντικό ύψος τραπεζικών διαθεσίμων σε ξένο νόμισμα.

#### **Ιδ. Υποκαταστήματα της Εταιρείας**

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στο Μαρούσι. Επιπρόσθετα της έδρας, η Εταιρεία την 31.12.2020 έχει τις ακόλουθες εγκαταστάσεις:

A/A	Περιοχή	Χρήση	Διεύθυνση εγκατάστασης
1	Αθήνα	Εργοτάξιο	Μ. Βασιλείου & Στρατονίκης , Κεραμεικός
2	Αθήνα	Αποθήκη	Κηφισίας 65 & Μακεδονίας Ν. Ηράκλειο

#### **Ιε. Δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης**

Η Εταιρεία δεν έχει τμήμα έρευνας και ανάπτυξης καθότι αυτό δεν απαιτείται στα πλαίσια του αντικειμένου δραστηριοτήτων της.

#### **Ιστ. Σημαντικά Γεγονότα που συνέβησαν μετά το κλείσιμο του Ισολογισμού**

Τα σημαντικότερα γεγονότα μετά την 31.12.2020 είναι τα ακόλουθα:

Στις 04.01.2021 η θυγατρική εταιρεία IQ ATHENS M.A.E. υπέγραψε προσύμφωνο αγοραπωλησίας οικοπέδου, με τα επ' αυτού βιομηχανικά κτίσματα, ιδιοκτησίας της εταιρείας με την επωνυμία Αθηναϊκή Χαρτοποιία A.E.

Στις 05.01.2021 η θυγατρική εταιρεία IQ HUB M.A.E. υπέγραψε σύμβαση Ομολογιακού Δανείου ποσού έως €23.220.000 με την Eurobank. Σκοπός του δανείου είναι η χρηματοδότηση μέρους του κόστους απόκτησης του ακινήτου και του κόστους κατασκευής.

Στις 08.01.2021 η Εταιρεία εξέδωσε ομολογίες ονομαστικής αξίας € 8.201.000 στο πλαίσιο του από 23.12.2019 Ομολογιακού Δανείου.

Στις 11.01.2021 η Εταιρεία χορήγησε δάνειο € 8.201.000 στη θυγατρική εταιρία Arcela Investments Ltd στο πλαίσιο της από 11.06.2020 σύμβασης δανείου όπως τροποποιήθηκε στις 11.01.2021.

Στις 18.01.2021 η θυγατρική εταιρεία IQ HUB M.A.E απέκτησε ένα οικόπεδο 10.253,04 τμ στο Μαρούσι, Αθήνα, προκειμένου να αναπτύξει ένα βιώσιμο συγκρότημα γραφείων, για μισθωτή ο οποίος έχει ήδη εξασφαλιστεί.

Στις 22.2.2021 τροποποιήθηκε η από 20.07.2018 σύμβαση μίσθωσης της κοινοπραξίας Rinascita A.E. και ειδικότερα παρατάθηκε η διάρκεια αυτής στα 50 έτη (έως 20.7.2068), αυξήθηκε το ποσό της επένδυσης που θα οφείλει να πραγματοποιηθεί στο ποσό των € 19.600.000 και συμφωνήθηκε η καταβολή εφάπαξ ανταλλάγματος € 625.000.

Στις 19.03.2021 η κοινοπραξία Επενδυτική Χανίων A.E. σύναψε δεσμευτικό προσύμφωνο για την πώληση δύο οικοπέδων έναντι τιμήματος € 8.000.000.

Στις 19.03.2021, η νεοσυσταθείσα στις 02.02.2021 θυγατρική εταιρεία IQ Karela A.E., απέκτησε χώρους αποθήκης στην Πλαιανία με σκοπό την ανάπτυξη ενός έργου μικτής χρήσης.

Στις 24.03.2021 η Εταιρεία εξέδωσε ομολογίες ονομαστικής αξίας € 4.127.500 στο πλαίσιο του από 23.12.2019 Ομολογιακού Δανείου.

Στις 13.04.2021 η θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd πούλησε το 51% της συμμετοχής της στην Senseco Trading Ltd έναντι τιμήματος των € 6.653.887,58.

Στις 19.04.2021 η Εταιρεία συμμετείχε στον Δημόσιο Διεθνή Διαγωνισμό για την ανάθεση σύμβασης σύμπραξης του έργου «Δημιουργία Κέντρου Καινοτομίας στην Αθήνα με Σ.Δ.Ι.Τ», η διαδικασία του οποίου είναι σε εξέλιξη.

Στις 07.05.2021 η θυγατρική εταιρεία Ourania Επενδυτική M.A.E. υπέγραψε σύμβαση Ομολογιακού Δανείου ποσού έως €2.481.100 με την Alpha Bank με σκοπό τη χρηματοδότηση μέρους του τιμήματος αγοραπωλησίας του ακινήτου της εταιρείας.

Στις 13.05.2021 η Εταιρεία χορήγησε δάνειο € 4.127.500 στη θυγατρική εταιρία Arcela Investments Ltd στο πλαίσιο της από 11.06.2020 σύμβασης δανείου όπως τροποποιήθηκε στις 11.01.2021 και περαιτέρω στις 13.05.2021.

Στις 20.05.2021 η Εταιρία υπέγραψε με την Alpha Bank σύμβαση χορήγησης πίστωσης μέσω Ανοικτού Άλληλόχρεου Λογαριασμού ύψους έως €1.000.000. Ποσό ύψους €750.000 αντλήθηκε την 31.05.2021 προς ολική αποπληρωμή και εξόφληση του Ομολογιακού Δανείου στην Alpha Bank.

Στις 04.06.2021 η θυγατρική εταιρεία Top Realty Piraeus M.A.E. υπέγραψε σύμβαση Ομολογιακού Δανείου ποσού έως €2.700.000 με την Optima Bank, με σκοπό τη χρηματοδότηση μέρους του κόστους κατασκευής του έργου της εταιρείας.

Στις 04.06.2021 η θυγατρική εταιρεία Piraeus Regeneration Zonas M.A.E. υπέγραψε σύμβαση Ομολογιακού Δανείου ποσού έως €4.775.000 με την Optima Bank, με σκοπό τη χρηματοδότηση μέρους του κόστους κατασκευής του έργου της εταιρείας.

Στις 14.06.2021 η θυγατρική εταιρεία Ourania Επενδυτική M.A.E. απέκτησε ένα οικόπεδο 6,556,40 τ.μ. στη Θεσσαλονίκη, Ελλάδα, προκειμένου να αναπτύξει ένα συγκρότημα αειφόρων γραφείων.

Στις 15.06.2021 η Εταιρία υπέγραψε με την Optima Bank σύμβαση χορήγησης πίστωσης μέσω Ανοικτού Άλληλόχρεου Λογαριασμού ύψους έως €1.000.000, ποσό το οποίο αντλήθηκε στο σύνολό του για την αποπληρωμή και εξόφληση στην Τράπεζα Πειραιώς του ισόποσου Δανείου Τακτής Λήξης την 18.06.2021.

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα, πέρα από τα ανωτέρω, μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

**ΙΖ. Προβλεπόμενη πορεία**

Η πορεία του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση 2021 προβλέπεται θετική και κερδοφόρα. Ο Όμιλος μέσω της στρατηγικής του συνεργασίας με την European Bank for Reconstruction and Development (EBRD) καθώς και των επιμέρους συνεργασιών του με εγχώριους και ξένους θεσμικούς επενδυτές προσβλέπει:

- (α) στην ολοκλήρωση της ανάπτυξης και την έναρξη εκμετάλλευσης επενδυτικών και μη ακινήτων του Ομίλου (ενδεικτικά ξενοδοχείο Moxy Athens Omonoia, ξενοδοχείο στον Πειραιά, κατοικίες στη Μύκονο κλπ.)
- (β) στην αγορά ή/και μακροχρόνια μίσθωση / παραχώρηση, ανάπτυξη και αξιοποίηση/εκμετάλλευση νέων ακινήτων (ενδεικτικά ακινήτων στο Δήμο Αθηναίων, στο Δήμο Αμαρουσίου, στο Δήμο Πειραιά, στην Παιανία Αττικής, στη Θεσσαλονίκη κλπ.)
- (γ) στην επίτευξη συμφωνιών για την πώληση ακινήτων ή/και συμμετοχών (ενδεικτικά υπό ανέγερση έργων στο Ν. Κόσμο, στην Αθήνα, στο Μαρούσι, στη Θεσσαλονίκη κλπ.).
- (δ) στην διεκδίκηση μέσω δημοσίων διαγωνισμών, ανάπτυξη, λειτουργία και εκμετάλλευση ακινήτων μέσω Συμπράξεων Δημόσιου και Ιδιωτικού Φορέα (Σ.Δ.Ι.Τ.) σε συνεργασία με επώνυμες τεχνικές εταιρείες (ενδεικτικά του Σ.Δ.Ι.Τ για τη δημιουργία Κέντρου Καινοτομίας στη Αθήνα).

Παράλληλα η Εταιρεία προσβλέπει στην συνέχιση και ανάληψη νέων έργων παροχής υπηρεσιών ανάπτυξης ή/και συντήρησης ακινήτων του Ομίλου αλλά και τρίτων.

Τέλος, η Εταιρεία έχει σε μεγάλο βαθμό εξασφαλίσει (υπό προϋποθέσεις) τα ίδια και δανειακά κεφάλαια για την υλοποίηση του επενδυτικού της προγράμματος και έχει αυξήσει το προσωπικό και την στελέχωσή της προκειμένου να είναι σε θέση να ανταποκριθεί στον αυξημένο όγκο εργασιών.

**Μαρούσι, 20.07.2021**

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.  
και Διευθύνων Σύμβουλος

ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

Ο Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ