

**HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ  
ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 2**

**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις  
της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2021 (1 Ιανουαρίου 2021– 31 Δεκεμβρίου 2021)  
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 7259901000**

## Περιεχόμενα

Έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	Σελ.	3
Έκθεση ελέγχου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	Σελ.	8
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	Σελ.	12
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	Σελ.	13
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	Σελ.	14
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	Σελ.	15
<b>Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων</b>		
1 Γενικές πληροφορίες	Σελ.	16
2 Βασικές λογιστικές αρχές	Σελ.	16
3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	Σελ.	27
4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	Σελ.	30
5 Επενδύσεις σε ακίνητα	Σελ.	31
6 Δικαιώματα χρήσης	Σελ.	32
7 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις/ υποχρεώσεις	Σελ.	32
8 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	Σελ.	32
9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σελ.	33
10 Μετοχικό κεφάλαιο	Σελ.	33
11 Τακτικό αποθεματικό	Σελ.	33
12 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σελ.	33
13 Ομολογιακά Δάνεια	Σελ.	34
14 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Σελ.	34
15 Πωλήσεις	Σελ.	35
16 Κόστος πωληθέντων	Σελ.	35
17 Έξοδα Διοίκησης	Σελ.	35
18 Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα	Σελ.	36
19 Υποχρεώσεις από μισθώσεις με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16	Σελ.	36
20 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	Σελ.	36
21 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Σελ.	37
22 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	Σελ.	37

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

**«HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 2»**

**ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε μαζί με την παρούσα Έκθεση, τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 1.1.2021 έως 31.12.2021 καθώς και τις επεξηγήσεις μας πάνω σε αυτές.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 1.10.2021 έως 31.12.2021 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την ισχύουσα Εταιρική Νομοθεσία και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α) που έχουν εγκριθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕ), και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες που έχουν εκδοθεί και είναι σε ισχύ κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων ή έχουν εφαρμοστεί, νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους.

Οι επεξηγηματικές σημειώσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δίνουν αναλυτική εικόνα των στοιχείων Ενεργητικού, Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων, καθώς και των κονδυλίων που συνθέτουν το οικονομικό αποτέλεσμα της Εταιρείας. Καταγράφονται τα σημαντικότερα γεγονότα και οι κυριότεροι κίνδυνοι στους οποίους είναι εκτεθειμένη η Εταιρεία και προσδιορίζονται οι παράμετροι λειτουργίας στο προσεχές μέλλον.

**Δραστηριότητα της Εταιρείας**

Η Εταιρεία ιδρύθηκε την 14<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2006 και στις 12 Ιουνίου 2007 αγόρασε το ακίνητο του Εμπορικού Κέντρου VESO MARE στην Πάτρα, το οποίο χρησιμοποιεί για καθαρά επενδυτικούς σκοπούς. Συγκεκριμένα το εκμισθώνει και εισπράττει μισθώματα. Το Veso Mare είναι εμπορικό κέντρο που βρίσκεται στην οδό Ακτής Δυμαίων 17 στην Πάτρα, στο Νομό Αχαΐας. Το κέντρο κατασκευάστηκε το 2001, έχει συνολικό εμβαδόν 17.361 τ.μ. με εγκαταστάσεις στάθμευσης στο επίπεδο του υπογείου.

Η Εταιρεία είναι θυγατρική της Τράπεζας Eurobank A.E. σε ποσοστό 100% των μετοχών της εταιρείας που αποτελεί και την μοναδική μέτοχό της.

**Ανασκόπηση οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας**

Τα κυριότερα σημεία των αποτελεσμάτων της χρήσης 01.01.2021 έως 31.12.2021 είναι τα εξής :

1. Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας διαμορφώθηκε στα €1.702.120 έναντι €1.668.525 στην χρήση 2020 παρουσιάζοντας αύξηση 2%.
2. Το κόστος υπηρεσιών ανήλθε στα €859.742 έναντι €818.483 στην χρήση 2020 παρουσιάζοντας αύξηση 5% και τα χρηματοοικονομικά έξοδα στα €116.829 έναντι €174.555 στην χρήση 2020 παρουσιάζοντας μείωση 33%.
3. Έγινε αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία έχουν αποτιμηθεί με τη μέθοδο της εύλογης αξίας από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Axies, part of the CBRE Affiliate Network. Η αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα είχε ως αποτέλεσμα κέρδος €604.000 έναντι ζημιάς €310.000 στην προηγούμενη χρήση.
4. Τα καθαρά αποτελέσματα προ φόρων, βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, είναι κέρδος ύψους €902.542 έναντι ζημιάς €168.634 το 2020.
5. Το μετά φόρων καθαρό αποτέλεσμα της χρήσης €902.542 προστέθηκε στα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας που την 31/12/2021 ανήλθαν σε €2.191.731 (31/12/2020: €1.289.189).

Βασικοί Δείκτες	31.12.2021	31.12.2020
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	14%	10%
Σύνολο Ενεργητικού		
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό	86%	90%
Σύνολο Ενεργητικού		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	17%	12%
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων		
Πωλήσεις	53%	-10%
Σύνολο Λειτουργικών εξόδων		
Πωλήσεις	76%	82%
Ίδια Κεφάλαια		
Σύνολο υποχρεώσεων	23%	14%

#### Πρόσφατες εξελίξεις και αβεβαιότητες αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2021 αποτέλεσε ένα έτος ισχυρής ανάκαμψης, με την ελληνική οικονομία να ανακτά το μεγαλύτερο μέρος των απωλειών που προκλήθηκαν από την πανδημία. Η σημαντική πρόοδος του προγράμματος εμβολιασμού επέτρεψε τη σταδιακή χαλάρωση των περιοριστικών μέτρων και την επανεκκίνηση της οικονομίας, που οδήγησε στην ενίσχυση της κατανάλωσης και την ανάκαμψη του τουρισμού, παρέχοντας ισχυρή ώθηση στην πραγματική μεγέθυνση του ΑΕΠ. Βάσει των προσωρινών στοιχείων της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ), το πραγματικό ΑΕΠ της Ελλάδας αυξήθηκε κατά 8,3% το 2021 (9% μείωση το 2020), το εποχικά προσαρμοσμένο ποσοστό ανεργίας υποχώρησε στο 12,8% τον Δεκέμβριο του 2021 (Δεκέμβριος 2020: 16,3%), ενώ ο πληθωρισμός σύμφωνα με τον 12μηνο μέσο του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ) έκλεισε στο 0,6% το 2021, έναντι -1,3% το 2020. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, ο ΕνΔΤΚ αυξήθηκε κατά 6,3% τον Φεβρουάριο 2022 από -1,9% τον Φεβρουάριο 2021 αντικατοπτρίζοντας κυρίως την τρέχουσα αύξηση του κόστους της ενέργειας και των καυσίμων. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕπ), στις χειμερινές οικονομικές προβλέψεις της (Φεβρουάριος 2022), εκτιμά τον πραγματικό ρυθμό μεγέθυνσης του ΑΕΠ στην Ελλάδα στο 4,9% και 3,5% το 2022 και το 2023 αντίστοιχα. Στο δημοσιονομικό πεδίο, σύμφωνα με τον Κρατικό Προϋπολογισμό του 2022, το πρωτογενές ισοζύγιο της γενικής κυβέρνησης σε όρους Ευρωπαϊκού Συστήματος Εθνικών και Περιφερειακών Λογαριασμών (ESA2010) το 2021 και το 2022 αναμένεται να καταγράψει έλλειμμα 7,0% και 1,4% του ΑΕΠ αντίστοιχα, ως αποτέλεσμα της εφαρμογής δημοσιονομικών μέτρων στήριξης για την αντιμετώπιση των οικονομικών και κοινωνικών συνεπειών της πανδημίας ύψους € 16,9 δις το 2021 και € 3,3 δις το 2022. Το δημόσιο χρέος εκτιμάται στο 197,1% και 189,6% του ΑΕΠ το 2021 και 2022 αντίστοιχα (2020: πρωτογενές έλλειμμα στο 7,1% και δημόσιο χρέος στο 206,3%). Για τις εν λόγω προβλέψεις έχουν ληφθεί υπόψη τα κρατικά μέτρα στήριξης που στοχεύουν στην άμβλυση των επιπτώσεων του αυξημένου κόστους ενέργειας και καυσίμων το 2021 (€ 0,9 δις), αλλά όχι τα νέα και πιο γενικευμένα μέτρα που ανακοινώθηκαν το 2022 (επιπλέον € 2,8 δις μέχρι την 17 Μαρτίου 2022). Ωστόσο, δεδομένου ότι ένα σημαντικό μέρος αυτών των μέτρων θα χρηματοδοτηθεί από κονδύλια που προορίζονται ειδικά για αυτόν το σκοπό καθώς και από πρόσθετα έσοδα του Δημοσίου, η δημοσιονομική τους επίπτωση θα είναι σημαντικά μικρότερη από το ανωτέρω ποσό. Η απόκλιση από το στόχο πρωτογενούς πλεονάσματος 3,5% του ΑΕΠ για τα έτη 2021 και 2022 που ορίζει το πρόγραμμα της Ενισχυμένης Εποπτείας (Enhanced Surveillance - ES) δεν θεωρείται, στο πλαίσιο της τελευταίας, ως παράβαση των δεσμεύσεων της Ελλάδας, καθώς τον Μάρτιο του 2020 η ΕΕπ ενεργοποίησε τη γενική ρήτρα διαφυγής (general escape clause), επιτρέποντας μη μόνιμες αποκλίσεις των χωρών-μελών από το συμφωνηθέν δημοσιονομικό πλαίσιο λόγω των έκτακτων κινδύνων για την υγεία και την οικονομία που δημιούργησε η πανδημία. Σύμφωνα με την ανακοίνωση της ΕΕπ την 2 Ιουνίου 2021, η γενική ρήτρα διαφυγής θα παραμείνει σε ισχύ και το 2022 και αναμένεται να ανακληθεί το 2023. Οι προαναφερθείσες προβλέψεις ενδέχεται να μεταβληθούν με βάση το τελικό μέγεθος των κρατικών μέτρων στήριξης, την επίδραση των πληθωριστικών πιέσεων στην οικονομική ανάπτυξη και τις επιπτώσεις της ανόδου των τιμών της ενέργειας στα δημόσια οικονομικά.

Για την αντιμετώπιση της πανδημίας Covid-19, την 21 Ιουλίου 2020, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο συμφώνησε σε ένα πακέτο ανάκαμψης στο πλαίσιο του προγράμματος "Next Generation EU" (NGEU) της ΕΕπ προκειμένου να υποστηρίξει

την ανάκαμψη και την ανθεκτικότητα των οικονομιών των κρατών μελών. Σε αυτό το πλαίσιο, την 13 Ιουλίου 2021, το Συμβούλιο Οικονομικών και Δημοσιονομικών Υποθέσεων (Economic and Financial Affairs Council - ECOFIN) ενέκρινε το ελληνικό Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΕΣΑΑ), με τίτλο «Ελλάδα 2.0». Η Ελλάδα θα λάβει από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) πόρους πλέον των € 30,5 δις (€ 17,8 δις σε επιδοτήσεις και € 12,7 δις σε δάνεια) έως το 2026 από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ) (Recovery and Resilience Facility - RRF) για να χρηματοδοτήσει έργα και δράσεις που ορίζονται στο ΕΣΑΑ. Η προχρηματοδότηση από το ΤΑΑ ύψους €4 δις εκταμειώθηκε τον Αύγουστο 2021, ενώ την 28 Φεβρουαρίου 2022 η ΕΕπ ενέκρινε προκαταρκτικά το αίτημα της Ελλάδας για την πληρωμή της πρώτης δόσης του ΤΑΑ ύψους € 3,6 δις. Στην Ελλάδα αντιστοιχούν επίσης περίπου € 40 δις από το Πολυετές Δημοσιονομικό Πλαίσιο της ΕΕ (ΠΔΠ) 2021–2027. Επιπλέον, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), την 24 Μαρτίου 2020, θέσπισε ένα έκτακτο Πρόγραμμα Αγοράς Στοιχείων Ενεργητικού λόγω πανδημίας (Pandemic Emergency Purchase Program - PEPP) ποσού € 1.850 δις από το Δεκέμβριο του 2020, εκ των οποίων περίπου € 37 δις είναι διαθέσιμα για την αγορά Ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου (ΟΕΔ). Την 16 Δεκεμβρίου 2021, η ΕΚΤ ανακοίνωσε ότι, όπως ήταν προγραμματισμένο, θα σταματήσει τις καθαρές αγορές ομολόγων μέσω του PEPP στο τέλος Μαρτίου του 2022. Οι επανεπενδύσεις όμως κεφαλαίων από τίτλους που λήγουν θα συνεχιστεί τουλάχιστον μέχρι το τέλος του 2024, με πρόβλεψη που επιτρέπει ρητά την αγορά ΟΕΔ επιπλέον της αξίας των ομολόγων που επανεπενδύεται στη λήξη τους.

Το 2021 το Ελληνικό Δημόσιο προχώρησε στην έκδοση έξι ομολόγων διαφόρων λήξεων (5ετών, 10ετών και 30ετών) αντλώντας συνολικά € 14 δις από τις διεθνείς χρηματαγορές. Πιο πρόσφατα, την 19 Ιανουαρίου 2022, ο Οργανισμός Διαχείρισης Δημοσίου Χρέους (ΟΔΔΗΧ) εξέδωσε ένα 10ετές ομόλογο ύψους € 3 δις με απόδοση 1,836%.

Σε ότι αφορά στις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες στην Ελλάδα έχουν ως ακολούθως: (α) οι γεωπολιτικές συνθήκες στην εγγύς ή ευρύτερη περιοχή και ιδίως η Ρωσική εισβολή στην Ουκρανία και οι επιπτώσεις της στην περιφερειακή και παγκόσμια σταθερότητα και ασφάλεια, στην ευρωπαϊκή και ελληνική οικονομία και ειδικότερα στον ενεργειακό τομέα, (β) η παράταση της διάρκειας ή/και επιδείνωση του τρέχοντος κύματος πληθωριστικών πιέσεων, ιδιαίτερα στον τομέα της ενέργειας και την εφοδιαστική αλυσίδα, με επιπτώσεις στην οικονομική ανάπτυξη, την απασχόληση, τα δημόσια οικονομικά, τον προϋπολογισμό των νοικοκυριών και το κόστος παραγωγής των επιχειρήσεων, (γ) η αύξηση των επιτοκίων διεθνώς, και ιδιαίτερα στην ευρωζώνη, η οποία θα ασκούσε ανοδικές πιέσεις στο κόστος δανεισμού του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα, (δ) η τελική έκταση και διάρκεια των τρεχόντων ή και τυχόν νέων δημοσιονομικών μέτρων που στοχεύουν στην αντιμετώπιση των συνεπειών της ανόδου στις τιμές ενέργειας και τροφίμων και η επίπτωσή τους στη μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα του δημόσιου χρέους της χώρας, (ε) οι συνέπειες από την απόσυρση των προσωρινών μέτρων στήριξης της οικονομίας στη μεγέθυνση, την απασχόληση και την απρόσκοπτη εξυπηρέτηση του χρέους νοικοκυριών και επιχειρήσεων, (στ) η προοπτική της διατήρησης των αποκαλούμενων «δίδυμων ελλειμμάτων» (δηλαδή έλλειμα στο δημοσιονομικό ισοζύγιο και στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών), αν και επί του παρόντος φαίνονται να είναι περισσότερο απόρροια της πανδημίας παρά διαρθρωτικά, (ζ) η έγκαιρη απορρόφηση και η αποτελεσματική αξιοποίηση των πόρων του NGEU και του ΠΔΠ και η προσέλκυση νέων επενδύσεων στη χώρα, (η) η εφαρμογή των προγραμματισμένων μεταρρυθμίσεων και ιδιωτικοποιήσεων ώστε να επιτευχθούν οι στόχοι και τα ορόσημα του ΤΑΑ και της Ενισχυμένης Εποπτείας, (θ) η εξέλιξη της υγειονομικής κρίσης και η πιθανότητα εμφάνισης νέων μεταλλάξεων της Covid-19, που θα είχαν αρνητικές επιπτώσεις στην οικονομική ανάκαμψη και θα μπορούσαν να επιφέρουν εκ νέου περιορισμούς στις μετακινήσεις και νέα κρατικά μέτρα στήριξης, και (ι) η επιδείνωση των φυσικών καταστροφών λόγω της κλιματικής αλλαγής και των επιπτώσεών τους στο ΑΕΠ, στην απασχόληση και στο δημοσιονομικό ισοζύγιο.

Η επέλευση των ανωτέρω κινδύνων, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που σχετίζονται με την άνοδο στις τιμές της ενέργειας και τον πληθωρισμό, θα μπορούσε να έχει αρνητικές συνέπειες στο δημοσιονομικό σχεδιασμό του Ελληνικού Δημοσίου, καθώς θα μπορούσε να επιβραδύνει τον αναμενόμενο ρυθμό οικονομικής μεγέθυνσης, στη ρευστότητα, στην κεφαλαιακή επάρκεια και στην κερδοφορία των ελληνικών τραπεζών, καθώς και στην υλοποίηση των σχεδίων τους για τη μείωση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων. Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία δημιουργεί αβεβαιότητες στην παγκόσμια οικονομία και το διεθνές εμπόριο με εκτεταμένες και μακροπρόθεσμες επιπτώσεις. Καθώς τα γεγονότα βρίσκονται σε πλήρη εξέλιξη, οποιαδήποτε αξιολόγηση των συνεπειών τους είναι πρόωρη. Οι επιπτώσεις της γεωπολιτικής αναταραχής είναι πιθανό να μετριαστούν με συντονισμένα μέτρα σε ευρωπαϊκό επίπεδο, όπως συνέβη και με την πανδημία. Σε αυτό το πλαίσιο, η Εταιρεία δεν έχει έκθεση σε ρωσικά περιουσιακά στοιχεία, παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο και έχει αυξήσει το επίπεδο ετοιμότητάς της ως προς τη λήψη αποφάσεων, πρωτοβουλιών και διαμόρφωση πολιτικών για την προστασία του κεφαλαίου και της ρευστότητάς της.

Η Εταιρεία, λόγω του κορωνοϊού covid 19 και ως αποτέλεσμα των μέτρων που αποφασίστηκαν από το Ελληνικό Δημόσιο για απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής είτε του 40% είτε του 100% των μισθωμάτων των πληγέντων

επιχειρήσεων (βάσει των ΚΑΔ που ανακοινώνονται) για τους μήνες Ιανουάριο έως Απρίλιο 2021, έδωσε μέσα στο 2021 συνολικό ποσό έκπτωσης €275 χιλιάδες. Οι παραπάνω μειώσεις δεν επιβαρύνουν μόνο τη χρήση 2021 αλλά επιμερίζονται βάσει της χρονικής διάρκειας των μισθώσεων.

Η Εταιρεία έχει εξάρτηση από τη μητρική Τράπεζα Eurobank A.E. όσον αφορά στη δραστηριότητα της, με τα ταμειακά διαθέσιμα της να είναι τοποθετημένα σε λογαριασμούς που διατηρεί στη μητρική Εταιρεία. Επομένως, οι κίνδυνοι και οι αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία αφορούν τη δυνατότητα της μητρικής Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητα της.

Το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και τις πιθανές επιπτώσεις τους, προκειμένου να διασφαλίσει την ελαχιστοποίησή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας και λαμβάνοντας υπόψη και την επάρκεια της κεφαλαιακής θέσης του Ομίλου, όπως αποδεικνύεται από την επίδοση στο Stress Test, την υπερκάλυψη του στόχου μείωσης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων (NPEs) και την αναμενόμενη συνέχιση της πρόσβασης στο μηχανισμό χρηματοδότησης του Ευρωσυστήματος στο προσεχές μέλλον, θεωρεί ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

### **Προοπτικές για το 2022**

Στο πλαίσιο δράσης για το 2022, η Εταιρεία στοχεύει στη περαιτέρω βελτίωση των αποτελεσμάτων της εφαρμόζοντας μια συγκροτημένη στρατηγική στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας που κατέχει, ευελπιστώντας ότι οι κίνδυνοι από τον κορωνοϊό covid 19 δεν θα είναι σημαντικοί και δεν θα επηρεάσουν την αγορά ακινήτων. Στόχοι είναι η αύξηση των εσόδων μέσω αύξησης της μέσης μίσθωσης ανά τ.μ., ελαχιστοποίηση του πιστωτικού κινδύνου και συγχρόνως ο έλεγχος κι η μείωση των λειτουργικών και μη επαναλαμβανόμενων εξόδων.

### **δ) Λοιπά**

#### Προστασία του περιβάλλοντος

Η Εταιρεία, ως μέλος του χρηματοοικονομικού Ομίλου της Τράπεζας Eurobank, αναγνωρίζει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις των δραστηριοτήτων της και επιζητεί και θέτει συγκεκριμένους σκοπούς και στόχους για τη βέλτιστη χρήση των φυσικών πόρων, την ελαχιστοποίηση της παραγωγής αποβλήτων, την προστασία του περιβάλλοντος, τον μετριασμό της κλιματικής αλλαγής καθώς και την προστασία της βιοποικιλότητας και των οικοσυστημάτων. Επιπλέον, η Εταιρεία ενθαρρύνει τους πελάτες και τους προμηθευτές της, τους εργαζόμενους καθώς και έναντι της ευρύτερης κοινωνίας, προς την υιοθέτηση βέλτιστων περιβαλλοντικών πρακτικών, σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές και πρωτοβουλίες Διεθνών Οργανισμών αλλά και του χρηματοοικονομικού Ομίλου της Τράπεζας Eurobank.

#### Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι η ανάληψη κινδύνων είναι ένα αναπόσπαστο μέρος των δραστηριοτήτων της για την επίτευξη των στρατηγικών και επιχειρηματικών της στόχων. Η αποτελεσματική διαχείριση κινδύνων αποτελεί βασική προτεραιότητα της Διοίκησης, ως εκ τούτου, η Διοίκηση της Εταιρείας θεσπίζει επαρκείς μηχανισμούς για την έγκαιρη αναγνώριση των κινδύνων και την αξιολόγηση των πιθανών επιπτώσεών τους στην επίτευξη των στόχων που έχει θέσει. Λόγω του ότι οι οικονομικές, τραπεζικές, κανονιστικές και λειτουργικές συνθήκες διαρκώς εξελίσσονται και μεταβάλλονται, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και διαρκώς επικαιροποιεί τους μηχανισμούς διαχείρισης κινδύνων με στόχο τη συνεχή και βέλτιστη προσαρμογή του στο περιβάλλον αυτό. Η δομή, οι εσωτερικές διαδικασίες και οι υφιστάμενοι μηχανισμοί ελέγχου και της μητρικής διασφαλίζουν τόσο την αρχή της ανεξαρτησίας όσο και την άσκηση επαρκούς εποπτείας.

Επιπλέον πληροφορίες σχετικά με τους στόχους και τις πολιτικές της διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων της Εταιρείας καθώς και την έκθεση στον κίνδυνο αγοράς, τον πιστωτικό κίνδυνο και τον κίνδυνο ρευστότητας, περιγράφονται στη σημείωση 3 των οικονομικών καταστάσεων.

Η Εταιρεία δεν έχει χρεόγραφα, δεν έχει υποκαταστήματα και δεν υπάρχουν δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.

**HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 2**  
**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε**  
**31 Δεκεμβρίου 2021 – Ποσά σε €**

---

Κύριοι Μέτοχοι,  
Σας παρακαλούμε να εγκρίνετε τις υποβαλλόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσης 2021.

Αθήνα, 25 Νοεμβρίου 2022

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου  
και Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Παναγιώτης Πετρολέκας

Βασίλειος Καρναβάς



KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.

Στρατηγού Τόμπρα 3  
153 42 Αγία Παρασκευή  
Ελλάδα

Τηλέφωνο: +30 210 60 62 100

Φαξ: +30 210 60 62 111

Email: info@kpmg.gr

## Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της  
HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 2

## Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 2 (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2021, τις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις Σημειώσεις που περιλαμβάνουν περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 2 κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση Γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Λογιστών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των 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.



## Άλλες Πληροφορίες

Η Διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην «Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων», αλλά δεν περιλαμβάνουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν αυτές είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο, ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

## Ευθύνη της Διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η Διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, 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 ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σε αυτές τις ενέργειες.

## Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

Στα πλαίσια 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού

---

ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη Διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το αν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Αν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ή, αν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε 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**

#### **Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου**

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 31 Δεκεμβρίου 2021.

- (β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 2 και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αθήνα, 28 Νοεμβρίου 2022

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.  
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Σοφία Ανυφαντάκη, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
ΑΜ ΣΟΕΛ 35841

**Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**

	Σημ.	31.12.2021	31.12.2020
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	10.294.000	9.690.000
Δικαιώματα χρήσης	6	17.844	2.172
		<u>10.311.844</u>	<u>9.692.172</u>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	953.451	751.701
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	666.469	351.326
		<u>1.619.921</u>	<u>1.103.026</u>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<u><b>11.931.765</b></u>	<u><b>10.795.199</b></u>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	492.430	492.430
Τακτικό αποθεματικό	11	35.199	-
Κέρδη/ (Ζημιές) εις νέο		1.664.101	796.758
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<u><b>2.191.731</b></u>	<u><b>1.289.189</b></u>
<b>Υποχρεώσεις</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	228.129	229.742
		<u>228.129</u>	<u>229.742</u>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Ομολογιακά Δάνεια	13	9.220.000	9.220.000
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	19	17.785	2.175
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	274.121	54.092
		<u>9.511.906</u>	<u>9.276.268</u>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<u><b>9.740.034</b></u>	<u><b>9.506.010</b></u>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<u><b>11.931.765</b></u>	<u><b>10.795.199</b></u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

**Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος**

	Σημ.	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Πωλήσεις	15	1.702.120	1.668.525
Κόστος πωληθέντων	16	(859.742)	(818.483)
<b>Μικτό κέρδος</b>		<b>842.378</b>	<b>850.041</b>
Λοιπά λειτουργικά έσοδα		167	10.655
Έξοδα διοίκησης	17	(389.790)	(399.630)
Λοιπά λειτουργικά έσοδα		(37.442)	(148.433)
<b>Λειτουργικά Αποτελέσματα</b>		<b>415.313</b>	<b>312.633</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	18	58	3.288
Χρηματοοικονομικά έξοδα	18	(116.829)	(174.555)
Κέρδος/ Ζημιά από μεταβολή της εύλογης αξίας ακινήτων	5	604.000	(310.000)
<b>Κέρδη/ Ζημιές προ φόρων</b>		<b>902.542</b>	<b>(168.634)</b>
Φόρος εισοδήματος		-	-
<b>Κέρδη/ Ζημιές χρήσης</b>		<b>902.542</b>	<b>(168.634)</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

**Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων**

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>492.430</b>	-	<b>965.392</b>	<b>1.457.822</b>
Κέρδη περιόδου	-	-	(168.634)	<b>(168.634)</b>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>492.430</b>	-	<b>796.759</b>	<b>1.289.189</b>
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>492.430</b>	-	<b>796.759</b>	<b>1.289.189</b>
Κέρδη περιόδου	-	-	902.542	<b>902.542</b>
Αποθεματικά νόμων και καταστατικού	-	35.199	(35.199)	-
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>492.430</b>	<b>35.199</b>	<b>1.664.102</b>	<b>2.191.732</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

**Κατάσταση ταμειακών ροών**

	Σημ.	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
<b>Κέρδη/ Ζημιά Περιόδου</b>		<b>902.542</b>	<b>(168.634)</b>
Ζημιά από υποτίμηση περιουσιακών στοιχείων		(604.000)	310.000
Έξοδα τόκων		116.829	149.212
Χρηματοοικονομικό κόστος από υποχρεώσεις μίσθωσης		15.672	2.607
<b>Καθαρές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>431.043</b>	<b>293.185</b>
<b>Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης</b>			
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων		209.751	88.904
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων		(234.026)	(414.342)
		<b>(24.275)</b>	<b>(325.438)</b>
Καταβληθέντες τόκοι		(91.643)	(171.881)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>315.125</b>	<b>(204.134)</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Τόκοι που εισπράχθηκαν		58	20.634
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>58</b>	<b>20.634</b>
<b>Ταμειακές ροές χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Αποπληρωμή υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις		(40)	(47)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες της περιόδου</b>		<b>(40)</b>	<b>(47)</b>
<b>Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		<b>315.142</b>	<b>(183.547)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		351.327	534.874
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου</b>	<b>9</b>	<b>666.469</b>	<b>351.327</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

## **Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων**

### **1 Γενικές πληροφορίες**

Η «Herald Ελλάς Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης Ακινήτων και Υπηρεσιών 2» έχει συσταθεί στην Ελλάδα την 14η Δεκεμβρίου 2006 και είναι 100% θυγατρική της «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.».

Σκοπός της Εταιρείας, βάσει του Καταστατικού της, είναι η ανάπτυξη, η μίσθωση, η αγορά, η διαχείριση, η εκμετάλλευση και η πώληση ακίνητης περιουσίας ή τίτλων εταιρειών που κατέχουν ακίνητη περιουσία. Την 12<sup>η</sup> Ιουνίου 2007 αγόρασε το ακίνητο του Εμπορικού Κέντρου VESO MARE στην Πάτρα, το οποίο χρησιμοποιεί για καθαρά επενδυτικούς σκοπούς. Συγκεκριμένα το εκμισθώνει και εισπράττει μισθώματα.

Έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηνών. Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των τετρακοσίων ενενήντα δύο χιλιάδων και τετρακοσίων τριάντα ευρώ (€492.430) διαιρούμενο σε δώδεκα εκατομμύρια τριακόσιες δέκα χιλιάδες επτακόσιες εξήντα δύο (12.310.762) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας τεσσάρων λεπτών (€0,04) η κάθε μία.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 25 Νοεμβρίου 2022 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

### **2 Βασικές λογιστικές αρχές**

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

#### **2.1 Πλαίσιο σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ειδικότερα τα πρότυπα και τις διερμηνείες που εγκρίθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν τεθεί σε ισχύ ή έχουν υιοθετηθεί πρόωρα κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

Οι αρχές που παρουσιάζονται παρακάτω έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στην χρήση 2021, εξαιρουμένων εκείνων που παρατίθενται παρακάτω. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα που επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί την υιοθέτηση εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες επηρεάζουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, καθώς και την καταχώρηση εσόδων και εξόδων της υπό εξέταση χρήσης. Κατά συνέπεια, τα πραγματικά αποτελέσματα πιθανόν να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές, παρά το γεγονός ότι αυτές βασίζονται στη βέλτιστη γνώση της Διοίκησης σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 1.1.2021 έως 31.12.2021 παρουσιάζουν την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, την κατάσταση συνολικού εισοδήματος και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, λαμβάνοντας υπόψη τους μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επιρροή τους στη λειτουργία της Εταιρείας.

#### **Μακροοικονομικό περιβάλλον**

Το 2021 αποτέλεσε ένα έτος ισχυρής ανάκαμψης, με την ελληνική οικονομία να ανακάμπτει το μεγαλύτερο μέρος των απωλειών που προκλήθηκαν από την πανδημία. Η σημαντική πρόοδος του προγράμματος εμβολιασμού επέτρεψε τη σταδιακή χαλάρωση των περιοριστικών μέτρων και την επανεκκίνηση της οικονομίας, που οδήγησε στην ενίσχυση της κατανάλωσης και την ανάκαμψη του τουρισμού, παρέχοντας ισχυρή ώθηση στην πραγματική



μεγέθυνση του ΑΕΠ. Βάσει των προσωρινών στοιχείων της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ), το πραγματικό ΑΕΠ της Ελλάδας αυξήθηκε κατά 8,3% το 2021 (9% μείωση το 2020), το εποχικά προσαρμοσμένο ποσοστό ανεργίας υποχώρησε στο 12,8% τον Δεκέμβριο του 2021 (Δεκέμβριος 2020: 16,3%), ενώ ο πληθωρισμός σύμφωνα με τον 12μηνο μέσο του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ) έκλεισε στο 0,6% το 2021, έναντι -1,3% το 2020. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, ο ΕνΔΤΚ αυξήθηκε κατά 6,3% τον Φεβρουάριο 2022 από -1,9% τον Φεβρουάριο 2021 αντικατοπτρίζοντας κυρίως την τρέχουσα αύξηση του κόστους της ενέργειας και των καυσίμων. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕπ), στις χειμερινές οικονομικές προβλέψεις της (Φεβρουάριος 2022), εκτιμά τον πραγματικό ρυθμό μεγέθυνσης του ΑΕΠ στην Ελλάδα στο 4,9% και 3,5% το 2022 και το 2023 αντίστοιχα. Στο δημοσιονομικό πεδίο, σύμφωνα με τον Κρατικό Προϋπολογισμό του 2022, το πρωτογενές ισοζύγιο της γενικής κυβέρνησης σε όρους Ευρωπαϊκού Συστήματος Εθνικών και Περιφερειακών Λογαριασμών (ESA2010) το 2021 και το 2022 αναμένεται να καταγράψει έλλειμμα 7,0% και 1,4% του ΑΕΠ αντίστοιχα, ως αποτέλεσμα της εφαρμογής δημοσιονομικών μέτρων στήριξης για την αντιμετώπιση των οικονομικών και κοινωνικών συνεπειών της πανδημίας ύψους € 16,9 δις το 2021 και € 3,3 δις το 2022. Το δημόσιο χρέος εκτιμάται στο 197,1% και 189,6% του ΑΕΠ το 2021 και 2022 αντίστοιχα (2020: πρωτογενές έλλειμμα στο 7,1% και δημόσιο χρέος στο 206,3%). Για τις εν λόγω προβλέψεις έχουν ληφθεί υπόψη τα κρατικά μέτρα στήριξης που στοχεύουν στην άμβλυνση των επιπτώσεων του αυξημένου κόστους ενέργειας και καυσίμων το 2021 (€ 0,9 δις), αλλά όχι τα νέα και πιο γενικευμένα μέτρα που ανακοινώθηκαν το 2022 (επιπλέον € 2,8 δις μέχρι την 17 Μαρτίου 2022). Ωστόσο, δεδομένου ότι ένα σημαντικό μέρος αυτών των μέτρων θα χρηματοδοτηθεί από κονδύλια που προορίζονται ειδικά για αυτόν το σκοπό καθώς και από πρόσθετα έσοδα του Δημοσίου, η δημοσιονομική τους επίπτωση θα είναι σημαντικά μικρότερη από το ανωτέρω ποσό. Η απόκλιση από το στόχο πρωτογενούς πλεονάσματος 3,5% του ΑΕΠ για τα έτη 2021 και 2022 που ορίζει το πρόγραμμα της Ενισχυμένης Εποπτείας (Enhanced Surveillance - ES) δεν θεωρείται, στο πλαίσιο της τελευταίας, ως παράβαση των δεσμεύσεων της Ελλάδας, καθώς τον Μάρτιο του 2020 η ΕΕπ ενεργοποίησε τη γενική ρήτρα διαφυγής (general escape clause), επιτρέποντας μη μόνιμες αποκλίσεις των χωρών-μελών από το συμφωνηθέν δημοσιονομικό πλαίσιο λόγω των έκτακτων κινδύνων για την υγεία και την οικονομία που δημιούργησε η πανδημία. Σύμφωνα με την ανακοίνωση της ΕΕπ την 2 Ιουνίου 2021, η γενική ρήτρα διαφυγής θα παραμείνει σε ισχύ και το 2022 και αναμένεται να ανακληθεί το 2023. Οι προαναφερθείσες προβλέψεις ενδέχεται να μεταβληθούν με βάση το τελικό μέγεθος των κρατικών μέτρων στήριξης, την επίδραση των πληθωριστικών πιέσεων στην οικονομική ανάπτυξη και τις επιπτώσεις της ανόδου των τιμών της ενέργειας στα δημόσια οικονομικά.

Για την αντιμετώπιση της πανδημίας Covid-19, την 21 Ιουλίου 2020, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο συμφώνησε σε ένα πακέτο ανάκαμψης στο πλαίσιο του προγράμματος "Next Generation EU" (NGEU) της ΕΕπ προκειμένου να υποστηρίξει την ανάκαμψη και την ανθεκτικότητα των οικονομιών των κρατών μελών. Σε αυτό το πλαίσιο, την 13 Ιουλίου 2021, το Συμβούλιο Οικονομικών και Δημοσιονομικών Υποθέσεων (Economic and Financial Affairs Council - ECOFIN) ενέκρινε το ελληνικό Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΕΣΑΑ), με τίτλο «Ελλάδα 2.0». Η Ελλάδα θα λάβει από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) πόρους πλέον των € 30,5 δις (€ 17,8 δις σε επιδοτήσεις και € 12,7 δις σε δάνεια) έως το 2026 από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ) (Recovery and Resilience Facility - RRF) για να χρηματοδοτήσει έργα και δράσεις που ορίζονται στο ΕΣΑΑ. Η προχρηματοδότηση από το ΤΑΑ ύψους €4 δις εκταμειώθηκε τον Αύγουστο 2021, ενώ την 28 Φεβρουαρίου 2022 η ΕΕπ ενέκρινε προκαταρκτικά το αίτημα της Ελλάδας για την πληρωμή της πρώτης δόσης του ΤΑΑ ύψους € 3,6 δις. Στην Ελλάδα αντιστοιχούν επίσης περίπου € 40 δις από το Πολυετές Δημοσιονομικό Πλαίσιο της ΕΕ (ΠΔΠ) 2021–2027. Επιπλέον, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), την 24 Μαρτίου 2020, θέσπισε ένα έκτακτο Πρόγραμμα Αγοράς Στοιχείων Ενεργητικού λόγω πανδημίας (Pandemic Emergency Purchase Program - PEPP) ποσού € 1.850 δις από το Δεκέμβριο του 2020, εκ των οποίων περίπου € 37 δις είναι διαθέσιμα για την αγορά Ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου (ΟΕΔ). Την 16 Δεκεμβρίου 2021, η ΕΚΤ ανακοίνωσε ότι, όπως ήταν προγραμματισμένο, θα σταματήσει τις καθαρές αγορές ομολόγων μέσω του PEPP στο τέλος Μαρτίου του 2022. Οι επανεπενδύσεις όμως κεφαλαίων από τίτλους που λήγουν θα συνεχιστεί τουλάχιστον μέχρι το τέλος του 2024, με πρόβλεψη που επιτρέπει ρητά την αγορά ΟΕΔ επιπλέον της αξίας των ομολόγων που επανεπενδύεται στη λήξη τους.

Το 2021 το Ελληνικό Δημόσιο προχώρησε στην έκδοση έξι ομολόγων διαφόρων λήξεων (5ετών, 10ετών και 30ετών) αντλώντας συνολικά € 14 δις από τις διεθνείς χρηματαγορές. Πιο πρόσφατα, την 19 Ιανουαρίου 2022, ο Οργανισμός Διαχείρισης Δημοσίου Χρέους (ΟΔΔΗΧ) εξέδωσε ένα 10ετές ομόλογο ύψους € 3 δις με απόδοση 1,836%.

Σε ότι αφορά στις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες στην Ελλάδα έχουν ως ακολούθως: (α) οι γεωπολιτικές συνθήκες στην εγγύς ή ευρύτερη περιοχή και ιδίως η Ρωσική εισβολή στην Ουκρανία και οι επιπτώσεις της στην περιφερειακή και παγκόσμια σταθερότητα και ασφάλεια, στην ευρωπαϊκή και ελληνική οικονομία και ειδικότερα στον ενεργειακό τομέα, (β) η παράταση της

διάρκειας ή/και επιδείνωση του τρέχοντος κύματος πληθωριστικών πιέσεων, ιδιαίτερα στον τομέα της ενέργειας και την εφοδιαστική αλυσίδα, με επιπτώσεις στην οικονομική ανάπτυξη, την απασχόληση, τα δημόσια οικονομικά, τον προϋπολογισμό των νοικοκυριών και το κόστος παραγωγής των επιχειρήσεων, (γ) η αύξηση των επιτοκίων διεθνώς, και ιδιαίτερα στην ευρωζώνη, η οποία θα ασκούσε ανοδικές πιέσεις στο κόστος δανεισμού του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα, (δ) η τελική έκταση και διάρκεια των τρεχόντων ή και τυχόν νέων δημοσιονομικών μέτρων που στοχεύουν στην αντιμετώπιση των συνεπειών της ανόδου στις τιμές ενέργειας και τροφίμων και η επίπτωση τους στη μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα του δημόσιου χρέους της χώρας, (ε) οι συνέπειες από την απόσυρση των προσωρινών μέτρων στήριξης της οικονομίας στη μεγέθυνση, την απασχόληση και την απρόσκοπτη εξυπηρέτηση του χρέους νοικοκυριών και επιχειρήσεων, (στ) η προοπτική της διατήρησης των αποκαλούμενων «διδυμών ελλειμμάτων» (δηλαδή έλλειμα στο δημοσιονομικό ισοζύγιο και στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών), αν και επί του παρόντος φαίνονται να είναι περισσότερο απόρροια της πανδημίας παρά διαρθρωτικά, (ζ) η έγκαιρη απορρόφηση και η αποτελεσματική αξιοποίηση των πόρων του NGEU και του ΠΔΠ και η προσέλκυση νέων επενδύσεων στη χώρα, (η) η εφαρμογή των προγραμματισμένων μεταρρυθμίσεων και ιδιωτικοποιήσεων ώστε να επιτευχθούν οι στόχοι και τα ορόσημα του TAA και της Ενισχυμένης Εποπτείας, (θ) η εξέλιξη της υγειονομικής κρίσης και η πιθανότητα εμφάνισης νέων μεταλλάξεων της Covid-19, που θα είχαν αρνητικές επιπτώσεις στην οικονομική ανάκαμψη και θα μπορούσαν να επιφέρουν εκ νέου περιορισμούς στις μετακινήσεις και νέα κρατικά μέτρα στήριξης, και (ι) η επιδείνωση των φυσικών καταστροφών λόγω της κλιματικής αλλαγής και των επιπτώσεών τους στο ΑΕΠ, στην απασχόληση και στο δημοσιονομικό ισοζύγιο.

Η επέλευση των ανωτέρω κινδύνων, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που σχετίζονται με την άνοδο στις τιμές της ενέργειας και τον πληθωρισμό, θα μπορούσε να έχει αρνητικές συνέπειες στο δημοσιονομικό σχεδιασμό του Ελληνικού Δημοσίου, καθώς θα μπορούσε να επιβραδύνει τον αναμενόμενο ρυθμό οικονομικής μεγέθυνσης, στη ρευστότητα, στην κεφαλαιακή επάρκεια και στην κερδοφορία των ελληνικών τραπεζών, καθώς και στην υλοποίηση των σχεδίων τους για τη μείωση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων. Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία δημιουργεί αβεβαιότητες στην παγκόσμια οικονομία και το διεθνές εμπόριο με εκτεταμένες και μακροπρόθεσμες επιπτώσεις. Καθώς τα γεγονότα βρίσκονται σε πλήρη εξέλιξη, οποιαδήποτε αξιολόγηση των συνεπειών τους είναι πρόωρη. Οι επιπτώσεις της γεωπολιτικής αναταραχής είναι πιθανό να μετριαστούν με συντονισμένα μέτρα σε ευρωπαϊκό επίπεδο, όπως συνέβη και με την πανδημία. Σε αυτό το πλαίσιο, η Εταιρεία δεν έχει έκθεση σε ρωσικά περιουσιακά στοιχεία, παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο και έχει αυξήσει το επίπεδο ετοιμότητάς της ως προς τη λήψη αποφάσεων, πρωτοβουλιών και διαμόρφωση πολιτικών για την προστασία του κεφαλαίου και της ρευστότητάς της.

Η Εταιρεία, λόγω του κορωνοϊού covid 19 και ως αποτέλεσμα των μέτρων που αποφασίστηκαν από το Ελληνικό Δημόσιο για απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής είτε του 40% είτε του 100% των μισθωμάτων των πληγέντων επιχειρήσεων (βάσει των ΚΑΔ που ανακοινώνονται) για τους μήνες Ιανουάριο έως Απρίλιο 2021, έδωσε μέσα στο 2021 συνολικό ποσό έκπτωσης €218 χιλιάδες. Οι παραπάνω μειώσεις δεν επιβαρύνουν μόνο τη χρήση 2021 αλλά επιμερίζονται βάσει της χρονικής διάρκειας των μισθώσεων.

### **Εκτίμηση για τη συνέχιση της δραστηριότητας**

Η Εταιρεία έχει εξάρτηση από τη μητρική Τράπεζα Eurobank A.E. όσον αφορά στη δραστηριότητα της, με τα ταμειακά διαθέσιμα της να είναι τοποθετημένα σε λογαριασμούς που διατηρεί στη μητρική Εταιρεία. Η Εταιρεία έχει αρνητικό κεφάλαιο κίνησης αλλά το ομολογιακό δάνειο που έχει λάβει από την μητρική έχει ανανεωθεί μέσα στο 2022. Επομένως, οι κίνδυνοι και οι αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία αφορούν τη δυνατότητα της μητρικής Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητα της.

Το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και τις πιθανές επιπτώσεις τους, προκειμένου να διασφαλίσει την ελαχιστοποίησή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας και λαμβάνοντας υπόψη και την επάρκεια της κεφαλαιακής θέσης του Ομίλου, όπως αποδεικνύεται από την επίδοση στο Stress Test, την υπερκάλυψη του στόχου μείωσης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων (NPEs) και την αναμενόμενη συνέχιση της πρόσβασης στο μηχανισμό χρηματοδότησης του Ευρωσυστήματος στο προσεχές μέλλον, θεωρεί ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

## 2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

### Νέα πρότυπα και τροποποιήσεις σε πρότυπα που υιοθετήθηκαν από την Εταιρεία

Τα ακόλουθα νέα πρότυπα, οι τροποποιήσεις σε πρότυπα, και οι νέες ερμηνείες όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και την Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ (ΕΔΔΠΧΑ) και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2021:

#### Μεταρρύθμιση Επιτοκίων Αναφοράς-Φάση 2-Τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16

Στο πλαίσιο της μεταρρύθμισης επιτοκίων αναφοράς σε όλο το φάσμα της αγοράς (αναφέρεται ως «μεταρρύθμιση IBOR»), το ΣΔΛΠ ανέλαβε ένα σχέδιο δύο φάσεων ώστε να αντιμετωπίσει τα θέματα που επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση από την αντικατάσταση των IBOR και εξέτασε τις αλλαγές που θα μπορούσαν να δοθούν ώστε να ελαχιστοποιηθούν οι προκύπτουσες επιπτώσεις.

Τον Αύγουστο 2020, το ΣΔΛΠ εξέδωσε την «Μεταρρύθμιση Επιτοκίων Αναφοράς-Φάση 2, Τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16», για την αντιμετώπιση των θεμάτων που επηρεάζουν την χρηματοοικονομική πληροφόρηση όταν το ισχύον επιτόκιο αναφοράς αντικαθίσταται με ένα “RFR” και προβλέπει συγκεκριμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι τροποποιήσεις της Φάσης 2 παρέχουν σημαντικές αλλαγές που σχετίζονται με συμβατικές τροποποιήσεις λόγω της μεταρρύθμισης των επιτοκίων και με τις σχέσεις αντιστάθμισης που επηρεάζονται όταν οι αλλαγές της Φάσης 1 πάψουν να ισχύουν.

Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις εισάγουν μια πρακτική αντιμετώπιση (practical expedient) εφόσον μια συμβατική αλλαγή, ή αλλαγές στις ταμειακές ροές, προέρχονται «άμεσα» από τη μεταρρύθμιση IBOR και σε μία «οικονομικά ισοδύναμη» βάση. Σε αυτές τις περιπτώσεις, οι αλλαγές θα λογιστικοποιούνται ενημερώνοντας το πραγματικό επιτόκιο των χρηματοοικονομικών στοιχείων που υπόκεινται σε μεταρρύθμιση, όπως συμβαίνει με τις διακυμάνσεις ενός κυμαινόμενου επιτοκίου. Μια παρόμοια πρακτική αντιμετώπιση θα εφαρμοστεί και στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» για μισθωτές όταν λογιστικοποιούν τις τροποποιήσεις μισθώσεων που απαιτούνται από τη μεταρρύθμιση IBOR.

Επιπροσθέτως, οι επακόλουθες τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 της δεύτερης Φάσης πραγματοποιήθηκαν ώστε να βοηθήσουν τους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν το αποτέλεσμα της μεταρρύθμισης των επιτοκίων στα χρηματοοικονομικά μέσα και τη στρατηγική διαχείρισης κινδύνου μιας εταιρείας.

Οι τροποποιήσεις δεν είναι εφαρμόσιμες στην Εταιρεία.

#### ΔΠΧΑ 4, Τροποποίηση, Αναβολή του ΔΠΧΑ 9 (έναρξη ισχύος 1 Ιανουαρίου 2021)

Τον Ιούνιο 2020, το ΣΔΛΠ εξέδωσε σχέδιο Παράταση της Προσωρινής Εξαίρεσης από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 4) και επέκτεινε την σταθερή ημερομηνία λήξης της προσωρινής εξαίρεσης από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 στο ΔΠΧΑ 4 για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν από 1 Ιανουαρίου 2023 ή μεταγενέστερα, ώστε να εναρμονιστούν με τις ημερομηνίες έναρξης ισχύος του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και του ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικά Συμβόλαια».

Η τροποποίηση δεν σχετίζεται με τις δραστηριότητες της Εταιρείας.

#### ΔΠΧΑ 16, Τροποποίηση, Παραχωρήσεις μισθωμάτων λόγω Covid-19 μετά την 30 Ιουνίου 2021

Τον Μάρτιο του 2021, το ΣΔΛΠ αποφάσισε να δοθεί παράταση κατά έναν χρόνο στην περίοδο εφαρμογής της πρακτικής αντιμετώπισης του ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» η οποία παρέχει πρακτική ελάφρυνση στους μισθωτές από την εφαρμογή των οδηγιών του ΔΠΧΑ 16 σχετικά με τις τροποποιήσεις μισθώσεων σε παραχωρήσεις μισθωμάτων που προκύπτουν ως άμεση συνέπεια της πανδημίας Covid-19. Ειδικότερα, με βάση την προαναφερόμενη παράταση της πρακτικής αντιμετώπισης, ο μισθωτής δύναται να λογιστικοποιήσει οποιαδήποτε μείωση στις πληρωμές μισθωμάτων, που αρχικά οφείλονταν την 30 Ιουνίου 2022 ή πριν την ημερομηνία αυτή, μη αντιμετωπίζοντάς τες ως τροποποιήσεις μίσθωσης. Η τροποποίηση ισχύει για τις ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την 1 Απριλίου 2021 ή μεταγενέστερα.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει πρόωρα την πρακτική αντιμετώπιση για όλες τις παραχωρήσεις μισθωμάτων που πληρούν τα σχετικά κριτήρια.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Έκδοση Απόφασης της Διεθνούς Επιτροπής Διερμηνείας Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΠ) - Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας (ΔΛΠ 19)**

Τον Μάιο του 2021, δημοσιεύθηκε μια απόφαση της ΕΔΔΠΧΠ σχετικά με τις περιόδους υπηρεσίας κατά τις οποίες μια οικονομική οντότητα πρέπει να αποδίδει παροχές στο πλαίσιο ενός συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών συνταξιοδότησης βάσει των υφιστάμενων απαιτήσεων του ΔΛΠ 19. Ειδικότερα, σύμφωνα με την παραπάνω απόφαση, η κατανομή της παροχής δεν θα ξεκινά από την έναρξη της εργασιακής απασχόλησης αλλά από την ημερομηνία που η υπηρεσία των εργαζομένων οδηγεί για πρώτη φορά σε παροχές σύμφωνα με τους όρους του προγράμματος μέχρι την ημερομηνία που η περαιτέρω υπηρεσία του εργαζόμενου δεν θα έχει κανένα σημαντικό ποσό περαιτέρω ωφελειών.

Η τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Νέα πρότυπα, ερμηνείες, αναθεωρήσεις και τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων που δεν έχουν ακόμη εφαρμοστεί ή δεν έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

Τα ακόλουθα νέα πρότυπα, ερμηνείες και τροποποιήσεις των Δ.Π.Χ.Α. έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) αλλά η εφαρμογή τους δεν έχει ακόμη ξεκινήσει ή δεν έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) ή δεν έχουν εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρεία.

**ΔΠΧΑ 3, Τροποποιήσεις, Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο (ισχύει από 1 Ιανουαρίου 2022)**

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» επικαιροποίησαν την αναφορά στην τρέχουσα έκδοση του Εννοιολογικού Πλαισίου, ενώ προσέθεσαν μια απαίτηση σύμφωνα με την οποία, για υποχρεώσεις εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις», ο αγοραστής εφαρμόζει το ΔΛΠ 37 για να καθορίσει εάν κατά την ημερομηνία της απόκτησης υπάρχει παρούσα δέσμευση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων. Για μια εισφορά που θα εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της ΕΔΔΠΧΠ 21 Εισφορές, ο αποκτών εφαρμόζει τη Διερμηνεία 21 για να προσδιορίσει εάν το δεσμευτικό γεγονός που γεννά υποχρέωση καταβολής της εισφοράς έχει συμβεί μέχρι την ημερομηνία απόκτησης.

Επιπλέον, οι εκ-δοθείσες τροποποιήσεις προσέθεσαν μια νέα παράγραφο στο ΔΠΧΑ 3 για να διευκρινιστεί ότι τα ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία δεν πληρούν τις προϋποθέσεις για αναγνώριση σε μια συνένωση επιχειρήσεων κατά την ημερομηνία της απόκτησης.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Ετήσια βελτίωση του κύκλου ΔΠΧΑ 2018-2020: ΔΠΧΑ 1, ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 16 (ισχύει από 1 Ιανουαρίου 2022)**

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς» παρέχουν επιπλέον απαλλαγή σε μια θυγατρική που υιοθετεί για πρώτη φορά μεταγενέστερα από τη μητρική της όσον αφορά τη λογιστικοποίηση του σωρευτικού υπολοίπου των συναλλαγματικών διαφορών. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις επιτρέπουν στις οντότητες που έχουν επιμετρήσει τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις τους σε λογιστικές αξίες που έχουν καταχωρηθεί στα βιβλία της μητρικής τους να επιμετρήσουν και οποιεσδήποτε συναλλαγματικές διαφορές που προέκυψαν χρησιμοποιώντας τα ποσά που αναφέρονται από τη μητρική. Αυτή η τροποποίηση θα ισχύει επίσης για συγγενείς και κοινοπραξίες που έχουν λάβει την ίδια εξαίρεση από το ΔΠΧΑ 1.

Η τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» εξετάζει ποιες αμοιβές πρέπει να περιλαμβάνονται στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων συμπεριλαμβανομένων των αμοιβών που καταβάλλονται ή λαμβάνονται είτε από τον δανειολήπτη είτε από τον δανειστή για λογαριασμό του άλλου. Η τροποποίηση εφαρμόζεται μελλοντικά σε τροποποιήσεις και ανταλλαγές που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την ημερομηνία που η οικονομική οντότητα θα εφαρμόσει για πρώτη φορά την τροποποίηση.

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

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**ΔΛΠ 37, Τροποποίηση, Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος Εκπλήρωσης Σύμβασης (σε ισχύ 1 Ιανουαρίου 2022)**

Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις» διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα συσχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Οι γενικές και διοικητικές δαπάνες δεν σχετίζονται άμεσα με μια σύμβαση και αποκλείονται εκτός εάν χρεώνονται ρητά στον αντισυμβαλλόμενο βάσει της σύμβασης. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που αφορούσαν μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**ΔΛΠ 1, Τροποποιήσεις, Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμων ή μακροπρόθεσμων (ισχύει από 1 Ιανουαρίου 2023, δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ)**

Οι τροποποιήσεις, που δημοσιεύθηκαν τον Ιανουάριο του 2020, επηρεάζουν μόνο την παρουσίαση των υποχρεώσεων στον ισολογισμό και παρέχουν διευκρινίσεις σχετικά με τον ορισμό του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού μιας υποχρέωσης, ενώ καθιστούν σαφές ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Επιπρόσθετα, διευκρινίζεται ότι η αξιολόγηση για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων που πραγματοποιήθηκε στη λήξη της περιόδου αναφοράς δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας σχετικά με το εάν μια οικονομική οντότητα θα ασκήσει το δικαίωμά της να αναστείλει την εκκαθάριση μιας υποχρέωσης. Το Διοικητικό Συμβούλιο διευκρίνισε επίσης ότι κατά την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμων ή μακροπρόθεσμων, μια οικονομική οντότητα μπορεί να αγνοήσει μόνο εκείνες τις επιλογές μετατροπής που αναγνωρίζονται στα ίδια κεφάλαια.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**ΔΛΠ 8, Τροποποιήσεις, «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» (ισχύει από 1 Ιανουαρίου 2023, δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ)**

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη» εισήγαγαν τον ορισμό των λογιστικών εκτιμήσεων και περιλαμβάνουν άλλες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 που έχουν σκοπό να βοηθήσουν τις οντότητες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές.

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν (α) πώς οι λογιστικές πολιτικές και οι λογιστικές εκτιμήσεις σχετίζονται μεταξύ τους, (i) εξηγώντας ότι οι λογιστικές εκτιμήσεις χρησιμοποιούνται για την εφαρμογή λογιστικών πολιτικών και (ii) καθιστούν τον ορισμό των λογιστικών πολιτικών πιο σαφή και συνοπτικό, (β) ότι η επιλογή μιας τεχνικής εκτίμησης ή τεχνικής αποτίμησης, που χρησιμοποιείται όταν ένα στοιχείο των οικονομικών καταστάσεων δεν μπορεί να επιμετρηθεί με ακρίβεια, συνιστά τη διενέργεια λογιστικής εκτίμησης και (γ) ότι, κατά την εφαρμογή του ΔΛΠ 2 Αποθέματα, η επιλογή της μεθόδου αποτίμησης. FIFO (First In First Out) ή του μέσου σταθμικού κόστους για εναλλάξιμα αποθέματα αποτελεί την επιλογή μιας λογιστικής πολιτικής.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ: Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών (ισχύει 1 Ιανουαρίου 2023, δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ)**

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» για να απαιτήσει από τις οντότητες να γνωστοποιούν τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές τους και όχι τις σημαντικές λογιστικές πολιτικές τους.

Σύμφωνα με το IASB, οι πληροφορίες ως προς τις λογιστικές πολιτικές είναι ουσιώδεις εάν, όταν εξετάζονται μαζί με άλλες πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις μιας οικονομικής οντότητας, μπορεί εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρεάσουν τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες του γενικού σκοπού των οικονομικών καταστάσεων με βάση αυτές τις οικονομικές καταστάσεις.

Επιπλέον, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πώς μια οικονομική οντότητα μπορεί να διακρίνει ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικών πολιτικών, παρέχοντας παραδείγματα για το πότε οι πληροφορίες αυτές είναι πιθανό να είναι σημαντικές. Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 διευκρινίζει επίσης ότι οι επουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής δεν χρειάζεται να γνωστοποιούνται. Ωστόσο, εάν γνωστοποιηθούν, δεν θα πρέπει να υποκρύπτονται οι σημαντικές πληροφορίες των λογιστικών πολιτικών. Για την στήριξη αυτής της τροποποίησης, το Συμβούλιο ανέπτυξε επίσης οδηγίες και παραδείγματα για να εξηγήσει και να υποδείξει την εφαρμογή της «διαδικασίας αξιολόγησης σημαντικότητας τεσσάρων βημάτων» που περιγράφεται στη Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Εξασκώντας ουσιώδη κρίση» στις γνωστοποιήσεις λογιστικής πολιτικής, προκειμένου να υποστηρίξει τις τροποποιήσεις στο ΔΛΠ1.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**ΔΛΠ 12, Τροποποιήσεις, Αναβαλλόμενος Φόρος που σχετίζεται με Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις που προκύπτουν από Μεμονωμένη Συναλλαγή (ισχύει από 1 Ιανουαρίου 2023, δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ)**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η αρχική εξαίρεση αναγνώρισης που ορίζεται στο ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος» δεν εφαρμόζεται σε συναλλαγές όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις αποκατάστασης. Πρόκειται για συναλλαγές όπου οι οντότητες αναγνωρίζουν τόσο ένα περιουσιακό στοιχείο όσο και μια υποχρέωση.

Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις απαιτούν από την οικονομική οντότητα να αναγνωρίζει αναβαλλόμενο φόρο για ορισμένες συναλλαγές (π.χ μισθώσεις, υποχρεώσεις αποκατάστασης), που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Μετά τις τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12, μια οικονομική οντότητα απαιτείται να αναγνωρίσει τη σχετική αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση και υποχρέωση χωριστά, με την αναγνώριση οποιασδήποτε αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης να υπόκειται στα κριτήρια ανακτησιμότητας του ΔΛΠ 12. Οι τροποποιήσεις προσθέτουν επίσης ένα ενδεικτικό παράδειγμα στο ΔΛΠ 12 το οποίο εξηγεί πώς εφαρμόζονται οι τροποποιήσεις.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

### **2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα**

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Το κόστος δανεισμού, που προκύπτει για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παραγωγής ενός ακινήτου επένδυσης, κεφαλαιοποιείται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το επενδυτικό ακίνητο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο

ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

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

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

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν 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.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς. Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντισταθμίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

Όταν η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου υπόκειται σε αλλαγή, με ένδειξη για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, το ακίνητο ταξινομείται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, ως διαθέσιμο προς πώληση εφόσον πληρούνται τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5. Το κόστος του ακινήτου για το μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς

#### **2.4 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία**

Τα ενσώματα πάγια επιμετρούνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και σωρευμένων ζημιών απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανόν μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του παγίου που αντικαθίσταται παύει να αναγνωρίζεται. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιούνται.

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

-	Γήπεδα και οικόπεδα	Μηδενική απόσβεση
-	Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων	Στην περίοδο μίσθωσης
-	Μεταφορικά Μέσα	9 έτη
-	Λοιπός εξοπλισμός	4-7 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και η ωφέλιμη ζωή των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση στο τέλος κάθε οικονομικού έτους για τη σύνταξη του Ισολογισμού. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα. Κατά την πώληση ενσωμάτων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

## **2.5 Μισθώσεις**

### **2.5.1 Δικαιώματα χρήσης παγίων**

Η Εταιρεία αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των δικαιωμάτων χρήσης παγίων συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωρισθεί, τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων. Εκτός των περιπτώσεων όπου είναι σχετικά βέβαιο ότι το μισθωμένο πάγιο θα περιέλθει στην κατοχή της Εταιρείας στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης παγίων αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους είτε κάθε ένα ξεχωριστά, είτε ως μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών.

### **2.5.2 Υποχρεώσεις μισθώσεων**

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

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. Μεταγενέστερα της έναρξης μίσθωσης, το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση σύμβασης, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην απόφαση εξαγοράς του περιουσιακού στοιχείου. Οι επαναμετρήσεις αυτές καταχωρούνται σε μια γραμμή στη σημείωση των δικαιωμάτων χρήσης παγίων ως μεταβολές.

#### *Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας*

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



## 2.6 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

### Λογισμικό

Οι άδειες λογισμικού αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τις αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία έχει εκτιμηθεί σε 5-6 χρόνια. Δαπάνες που απαιτούνται για τη συντήρηση του λογισμικού αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

## 2.7 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή ή τα άυλα περιουσιακά στοιχεία που δεν είναι έτοιμα προς χρήση, δεν αποσβένονται και ελέγχονται για απομείωση τουλάχιστον σε ετήσια βάση.

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστική αξία τους δε θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στα αποτελέσματα όταν προκύπτουν.

## 2.8 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

### α. Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού - ταξινόμηση και επιμέτρηση

Η Εταιρεία ταξινομεί όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού βάσει του επιχειρηματικού μοντέλου διαχείρισης αυτών και των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμειακών ροών τους. Κατά συνέπεια, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού της Εταιρείας ταξινομούνται στις δύο ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης: αποσβέσιμο κόστος και εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

*Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος ("AC")*

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

(α) Το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού διακρατείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου του οποίου ο στόχος είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού προκειμένου να εισπραχθούν συμβατικές ταμειακές ροές (επιχειρηματικό μοντέλο "hold-to-collect") και

(β) Βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου (SPPI).

Τα χρηματοοικονομικά αυτά στοιχεία του ενεργητικού αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον των άμεσων και πρόσθετων εξόδων συναλλαγής και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (EIR), μετά την πρόβλεψη για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL).

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

### β. Απομείωση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

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

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αποτελούν μία σταθμισμένη, βάσει πιθανοτήτων, μέση εκτίμηση των πιστωτικών ζημιών που αντανακλά τη διαχρονική αξία του χρήματος. Κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων που εμπίπτουν στην πολιτική απομείωσης, η Εταιρεία σχηματίζει πρόβλεψη απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής τους, η οποία προκύπτει από γεγονότα αθέτησης που είναι πιθανά κατά την αναμενόμενη διάρκεια του μέσου.

Ως εκ τούτου, η εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία, η πρόβλεψη ζημίας επιμετρείται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για απαιτήσεις από πελάτες.

#### **γ. Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις**

Η Εταιρεία κατηγοριοποιεί τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στις ακόλουθες κατηγορίες: τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος, και τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων περιλαμβάνουν δύο υποκατηγορίες: τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που κατέχονται για εμπορικούς σκοπούς και τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που προσδιορίζονται ότι επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που κατέχονται για εμπορικούς σκοπούς είναι αυτές οι υποχρεώσεις τις οποίες η Εταιρεία πρωτίστως αναλαμβάνει με σκοπό την επαναγορά στο εγγύς μέλλον για βραχυπρόθεσμο κέρδος.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε FVTPL αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους. Οι μεταβολές στην εύλογη αξία αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, με εξαίρεση τις μεταβολές στην εύλογη αξία που οφείλονται σε μεταβολές πιστωτικού κινδύνου του Ομίλου, οι οποίες αναγνωρίζονται στα λοιπά αποτελέσματα απευθείας στην καθαρή θέση και δεν επαναταξινομούνται μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την αποαναγνώριση των υποχρεώσεων. Ωστόσο, αν αυτός ο χειρισμός δημιουργεί ή διευρύνει μια λογιστική ανακολουθία στην κατάσταση αποτελεσμάτων, όλα τα κέρδη ή οι ζημιές αυτής της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης, συμπεριλαμβανομένων των επιδράσεων από τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο, θα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

#### **2.9 Εμπορικές απαιτήσεις**

Οι απαιτήσεις από πελάτες αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση των ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία η πρόβλεψη ζημίας επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής για απαιτήσεις και πελάτες. Το ποσό της ζημίας απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

#### **2.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις και τις βραχυπρόθεσμες (μέχρι 3 μήνες) επενδύσεις, υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

#### **2.11 Μετοχικό κεφάλαιο**

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Τα έξοδα αύξησεως κεφαλαίου παρουσιάζονται αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

#### **2.12 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία**

Ο φόρος εισοδήματος επί των κερδών, υπολογίζεται με βάση τη φορολογική νομοθεσία που έχει θεσπιστεί στη χώρα όπου διεξάγονται οι εργασίες της Εταιρείας και αναγνωρίζεται ως έξοδο την περίοδο κατά την οποία προκύπτουν τα κέρδη.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται με βάση τη μέθοδο της πλήρους υποχρέωσης (liability method) για όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και των αντίστοιχων λογιστικών αξιών τους, όπως εμφανίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, χρησιμοποιώντας τους αναμενόμενους μελλοντικούς φορολογικούς συντελεστές.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανόν ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

### **2.13 Προβλέψεις**

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια υπάρχουσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και όταν η αξία της μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Οι προβλέψεις αποτιμώνται, κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της Διοίκησης θα απαιτηθούν για το διακανονισμό της παρούσας δέσμευσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

### **2.14 Αναγνώριση εσόδων**

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής :

#### **α) Έσοδα από ενοίκια**

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από ενοίκια, καθαρά από τους ανακτώμενους φόρους. Η αναγνώριση των εσόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων γίνεται σε δεδουλευμένη βάση κατά τη δημιουργία της απαίτησης βάσει του ενοικιαστηρίου συμβολαίου. Η περίοδος ενοικίασης είναι αυτή που αναγράφεται στο συμβόλαιο και είναι μη ακυρώσιμη. Οι εκπτώσεις λόγω covid 19 έχουν επιμεριστεί στη διάρκεια της μίσθωσης.

#### **β) Έσοδα από διαχείριση**

Τα έσοδα από διαχείριση προέρχονται από έσοδα διαχείρισης κοινοχρήστων ως όρος μισθωτηρίων συμβολαίων.

### **2.15 Διανομή μερισμάτων**

Η διανομή μερίσματος στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται αφαιρητικά στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας όταν εγκριθεί από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

## **3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου**

### **3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου**

Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

#### **α) Κίνδυνος αγοράς**

##### **(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Η Εταιρεία λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα λόγω της περιορισμένης αξίας των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα.

(ii) Κίνδυνος τιμών

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

(iii) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου σε ταμειακές ροές, είναι ο κίνδυνος οι μελλοντικές ροές μετρητών ενός χρηματοοικονομικού μέσου να διακυμανθούν λόγω των αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς. Ο κίνδυνος επιτοκίου εύλογης αξίας είναι ο κίνδυνος η αξία του χρηματοοικονομικού μέσου να διακυμανθεί λόγω των αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς.

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από μακροπρόθεσμες χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις με κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων. Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές της ροές.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές της ροές. Μια μεταβολή του επιτοκίου +0,5% με -0,5% θα επηρέαζε τα αποτελέσματα χρήσης ως εξής:

	31.12.2021		31.12.2020	
	0,50%	- 0,50%	0,50%	- 0,50%
Αποτέλεσμα χρήσης	(46.100)	46.100	(46.100)	46.100

**β) Πιστωτικός κίνδυνος**

Η Εταιρεία έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και τις εμπορικές απαιτήσεις που προκύπτουν από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού η Εταιρεία έχει τοποθετήσει τα χρηματικά της διαθέσιμα στη συστημική μητρική Τράπεζα Eurobank A.E. ενώ όσον αφορά στις εμπορικές απαιτήσεις έχει διασφαλιστεί ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Η Εταιρεία λαμβάνει εγγυήσεις για τα συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης.

Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο ισούται με τη λογιστική αξία των ανωτέρω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Η εταιρεία έχει σχηματίσει ικανοποιητικές προβλέψεις για κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου και τυχόν επισφαλειών.

**γ) Κίνδυνος ρευστότητας**

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της Εταιρείας σε κατηγορίες με βάση την εναπομένουσα περίοδο μέχρι τη λήξη τους κατά την ημερομηνία Ισολογισμού:

**HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 2**
**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε**
**31 Δεκεμβρίου 2021 – Ποσά σε €**

<b>31.12.2021</b>				
	<b>Έως 3 μήνες</b>	<b>3-12 μήνες</b>	<b>Άνω του 1 έτους</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβάνονται και οι "Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις")	-	953.451	-	<b>953.451</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	666.469	-	-	<b>666.469</b>
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>				
Ομολογιακά Δάνεια	-	9.220.000	-	<b>9.220.000</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	274.121	-	-	<b>274.121</b>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	228.129	<b>228.129</b>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	-	17.785	-	<b>17.785</b>
<b>31.12.2020</b>				
	<b>Έως 3 μήνες</b>	<b>3-12 μήνες</b>	<b>Άνω του 1 έτους</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβάνονται και οι "Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις")	-	751.701	-	<b>751.701</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	351.326	-	-	<b>351.326</b>
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>				
Ομολογιακά Δάνεια	-	9.220.000	-	<b>9.220.000</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	54.092	-	-	<b>54.092</b>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	229.742	<b>229.742</b>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	-	2.175	-	<b>2.175</b>

**3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου**

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα συνολικά «Απασχολούμενα Κεφάλαια» στη βάση των Ιδίων Κεφαλαίων πλέον δάνεια, μείον τα Ταμειακά διαθέσιμα και Ταμειακά ισοδύναμα όπως αυτά απεικονίζονται στον Ισολογισμό:

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Σύνολο δανείων	9.220.000	9.220.000
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	(666.469)	(351.326)
<b>Καθαρός δανεισμός</b>	<b>8.553.531</b>	<b>8.868.674</b>
Ίδια Κεφάλαια	2.191.731	1.289.189
<b>Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια</b>	<b>10.745.261</b>	<b>10.157.863</b>
Συντελεστής μόχλευσης	80%	87%

**3.3 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών**

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ανά τεχνική αποτίμησης:

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

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

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

#### **4 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.

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

##### **(α) Εκτίμηση 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 ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών.

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

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

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

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ρών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ρών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ρών.

Οι κυριότεροι παράμετροι που επηρεάζουν την αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας είναι αυτές που σχετίζονται με τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Η αποτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου της εταιρείας βασίστηκε στη μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς σε συνδυασμό με την μέθοδο της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και τη χρησιμοποίηση της τεχνικής των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ρών.

##### **(β) Φόρος εισοδήματος**

Η Διοίκηση της Εταιρείας κάνει εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης φόρου εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί κατά τη διάρκεια της κανονικής ροής των εργασιών, για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός φόρου είναι αβέβαιος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις για αναμενόμενα φορολογικά ελεγκτικά θέματα, βάση εκτιμήσεων κατά πόσο θα προκύψουν επιπρόσθετοι φόροι. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των υποθέσεων διαφέρει από τα ποσά που αναγνωρίστηκαν αρχικά, οι διαφορές θα επηρεάσουν τις φορολογικές υποχρεώσεις, την περίοδο κατά την οποία γίνεται αυτός ο προσδιορισμός.

Η αναγνώριση των ανωτέρω αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων απαιτεί την διενέργεια εκτιμήσεων σχετικά με τη μελλοντική χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας. Ειδικότερα, ο προσδιορισμός των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων που μπορούν να αναγνωριστούν, απαιτεί τη διενέργεια σημαντικών εκτιμήσεων για το χρόνο επίτευξης και το ύψος των μελλοντικών φορολογητέων κερδών.

Περαιτέρω πληροφορίες σε σχέση με την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση της Εταιρείας περιλαμβάνονται στη σημείωση 7.

## **5 Επενδύσεις σε ακίνητα**

Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της εταιρείας, οι οποίες κατηγοριοποιούνται στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας εύλογης αξίας, παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

<b>Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>10.000.000</b>
Προσθήκες χρήσης	-
Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	(310.000)
<b>Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>9.690.000</b>
<b>Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>9.690.000</b>
Προσθήκες χρήσης	-
Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	604.000
<b>Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>10.294.000</b>
<b>Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>10.294.000</b>

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ένα εμπορικό κέντρο με την ονομασία “Veso Mare” στην Ακτή Δυμαίων 17, στην Πάτρα. Το κέντρο βρίσκεται σε παραλιακή λεωφόρο. Είναι ένα σύγχρονο εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο. Κατασκευάστηκε το 2001 και αποτελείται από τρεις υπέργειους ορόφους και δύο υπόγειους. Η επιφάνειά του ανέρχεται σε 17.361 τ.μ. Οι χώροι του ενοικιάζονται σε γνωστές αλυσίδες ψυχαγωγίας και εμπορικών καταστημάτων (Jumbo, Goody’s κ.α.).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται σε εύλογη αξία και το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει καταχωρείται στα αποτελέσματα. Το κέρδος από την αποτίμηση κατά την 31.12.2021 ανήλθε στο ποσό των €604.000, με πρόσφατη μελέτη. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας βασίστηκε σε στοιχεία της αγοράς. Η αξία της επένδυσης έχει προσδιοριστεί σύμφωνα με μελέτη από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Axies, part of the CBRE Affiliate Network. Οι παραδοχές που λήφθηκαν υπόψη αφορούν τις αγοραίες αξίες, τις αξίες των ενοικίων, την ακίνητη περιουσία, τις γενικότερες συνθήκες αγοράς, τις επισκευές και συντηρήσεις καθώς και στην ύπαρξη συμβολαίων με τους ενοικιαστές.

Η κύρια μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου την 30 Νοεμβρίου 2021, είναι η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Τα σημαντικότερα μη παρατηρήσιμα δεδομένα που χρησιμοποιούνται στην επιμέτρηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου είναι ο ρυθμός αύξησης του εσόδου από μισθώσεις και το προεξοφλητικό επιτόκιο. Αύξηση στο ρυθμό αύξησης του εσόδου από μισθώσεις θα επέφερε αύξηση της λογιστικής αξίας ενώ αύξηση του προεξοφλητικού επιτοκίου θα είχε το αντίθετο αποτέλεσμα. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε ήταν 11,25%. Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021, μια αύξηση ή μείωση του προεξοφλητικού επιτοκίου που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση των προεξοφλημένων ταμειακών ροών κατά 5% , θα κατέληγε σε μια πτωτική ή ανοδική προσαρμογή της λογιστικής αξίας των σχετικών επενδύσεων σε ακίνητα της τάξης των € 0,4 εκατ. και € - 0,4 εκατ. αντιστοίχως.

	<b>01.01.2021- 31.12.2021</b>	<b>01.01.2020- 31.12.2020</b>
Κέρδος /Ζημιά από μεταβολή της εύλογης αξίας ακινήτων	604.000	(310.000)
	<b>604.000</b>	<b>(310.000)</b>

**HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 2**  
**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε**  
**31 Δεκεμβρίου 2021 – Ποσά σε €**

**6 Δικαιώματα χρήσης**

Η Εταιρεία παρουσιάζει στην κατηγορία των ενσώματων παγίων τα Δικαιώματα Χρήσης από Μισθώσεις Ακινήτων (Υιοθέτηση Προτύπου IFRS16) που δεν πληρούν τον ορισμό των επενδυτικών ακινήτων.

Κόστος	31/12/2021	31/12/2020
Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου	7.509	7.509
Προσθήκες	18.505	
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>26.015</b>	<b>7.509</b>
<b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>		
Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου	5.337	2.731
Αποσβέσεις Χρήσης	2.833	2.607
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>8.170</b>	<b>5.337</b>
<b>Αναπόσβεστη Αξία την 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>17.845</b>	<b>2.172</b>

**7 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / υποχρεώσεις**

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται για όλες τις προσωρινές διαφορές με βάση τη μέθοδο της πλήρους υποχρέωσης (liability method) και με αναμενόμενο πραγματικό φορολογικό συντελεστή 22%.

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	31.12.2021	31.12.2020
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου	-	-
Επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων από κινήσεις	-	-
<b>Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις (υποχρεώσεις) προήλθαν από τα κάτωθι:		
Λοιπές απαιτήσεις	75.430	-
Αναβαλλόμενο έσοδο	(75.430)	-
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**8 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις**

Οι πελάτες και οι λοιπές εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	31.12.2021	31.12.2020
Πελάτες Εσωτερικού	1.438.529	1.207.343
Επιταγές Εισπρακτέες	7.690	7.690
Επιταγές σε Καθυστέρηση	414.650	414.650
Λοιποί Χρεώστες Διάφοροι	694	799
Ελληνικό Δημόσιο-Προκαταβολές & Παρακρατούμενοι Φόροι	24	16
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	22.602	16.373
Έξοδα επόμενων χρήσεων	29.337	29.407
Μείον: Προβλέψεις για απαιτήσεις	(960.076)	(924.578)
<b>Σύνολο</b>	<b>953.451</b>	<b>751.701</b>



Η κίνηση της πρόβλεψης για απαιτήσεις κατά τη χρήση 1.1.2021 – 31.12.2021 αναλύεται ως εξής:

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Άνοιγμα περιόδου	924.578	779.797
Κινήσεις περιόδου	35.498	144.781
Κλείσιμο περιόδου	<b>960.076</b>	<b>924.578</b>

Το μεγαλύτερο μέρος από τα υπόλοιπα πελατών είναι όλα τρέχοντα (0-12 μήνες), δεν είναι τοκοφόρα και οι συνήθεις περιόδοι πληρωμής είναι εντός εξαμήνου. Καμία από τις παραπάνω απαιτήσεις δεν αποτελεί αντικείμενο εγγύησης έναντι του δανεισμού της Εταιρείας.

Η Διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι η πρόβλεψη που έχει καταχωρηθεί στα βιβλία της εταιρείας επαρκεί για την κάλυψη μελλοντικών κινδύνων από τη μη είσπραξη απαιτήσεων.

## **9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

Τα ταμειακά διαθέσιμα αναλύονται ως εξής:

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Καταθέσεις Όψεως	666.469	351.326
	<b>666.469</b>	<b>351.326</b>

## **10 Μετοχικό κεφάλαιο**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε €492.430, 12.310.762 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,04 Ευρώ η κάθε μία. Μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας είναι η Τράπεζα Eurobank A.E. με ποσοστό 100%.

	<b>Αριθμός Μετοχών</b>	<b>Ονομαστική αξία</b>	<b>Συνολική Αξία Μετοχών</b>
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	12.310.762	0,04	492.430
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	12.310.762	0,04	492.430

## **11 Τακτικό αποθεματικό**

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη σύμφωνα με την ελληνική εμπορική νομοθεσία να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη κατ' ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση δεν είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το 1/3 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής της Εταιρείας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών εις νέον.

Την 31.12.2021 το τακτικό αποθεματικό της Εταιρείας ανέρχεται σε €35 χιλ.

## **12 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Εγγυήσεις μισθωμάτων	228.129	229.742

**13 Ομολογιακά Δάνεια**

Η Εταιρεία σύναψε την 24η Απριλίου 2008 ομολογιακό δάνειο ύψους 14.100.000 ευρώ με την Τράπεζα Eurobank A.E., διάρκειας 7 ετών με κυμαινόμενο επιτόκιο EURIBOR (3 ή 6 μηνών, αναλόγως της εκάστοτε επιλεγόμενης περιόδου εκτοκισμού) + spread 0,90% ετησίως και ημερομηνία αποπληρωμής 24 Απριλίου 2015. Για το σκοπό αυτό έχουν εκδοθεί 141 ομολογίες των 100.000 ευρώ έκαστη.

Ταυτοχρόνως η Εταιρεία συνήψε σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου (καταβολές βάσει σταθερού και εισπράξεις βάσει κυμαινόμενου επιτοκίου) για αντιστάθμιση του επιτοκιακού κινδύνου του ως άνω ομολογιακού δανείου. Στην χρήση 2011 η Εταιρεία αποπλήρωσε ποσό ύψους € 1.880.000 με μερική εξόφληση 18,8 Ομολογιών.

Από την 24η Απριλίου 2015 έως και σήμερα, η Εταιρεία προβαίνει σε ετήσιες τροποποιητικές συμβάσεις επέκτασης του δανείου με τελευταία ημερομηνία λήξης την 22 Απριλίου 2022.

Η Εταιρεία προς εξασφάλιση των πάσης φύσεως απαιτήσεων των Ομολογιούχων του ομολογιακού δανείου που εκδόθηκε τον Απρίλιο 2008, οι οποίες απορρέουν ή θα απορρεύσουν από τους όρους του ομολόγου, όπως απαιτήσεις από κεφάλαιο, τόκους, τόκους υπερημερίας, παραχώρησε τις ακόλουθες εξασφαλίσεις:

1. Υποθήκη επί του ακινήτου ύψους € 16.920.000.
2. Εκχώρηση λόγω ενεχύρου απαιτήσεων από ασφαλιστήρια συμβόλαια του ακινήτου
3. Ενέχυρο μετοχών του εκδότη
4. Ενέχυρο μισθωμάτων και εκχώρηση απαιτήσεων από εγγυητικές επιστολές εκδοθείσες στα πλαίσια των συμβάσεων εκχώρησης
5. Ενεχυρίαση καταθέσεων.

Το ομολογιακό δάνειο περιλαμβάνει χρηματοοικονομικούς όρους τους οποίους πρέπει να πληροί η Εταιρεία την 30 Σεπτεμβρίου κάθε χρήσης σε όλη την διάρκεια του δανείου, και οι οποίοι είναι: (α) ο δείκτης Loan to Value ratio (LTV) ο οποίος πρέπει να είναι μικρότερος του 65% και ορίζεται ως το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου της Εταιρείας πλέον του καθαρού λειτουργικού εσόδου διαιρούμενο από την αξία των επενδυτικών ακινήτων τους, και, (β) το δείκτη Interest Coverage Ratio (ICR) ο οποίος πρέπει να είναι μεγαλύτερος του 1,7, και ορίζεται ως οι συνολικές χρηματικές εισροές της Εταιρείας διαιρούμενο με την ετήσια εξυπηρέτηση των τόκων. Την 30 Σεπτεμβρίου 2015 η Εταιρεία έλαβε απαλλαγή από την δανείστρια τράπεζα για τον υπολογισμό και την πλήρωση της ανωτέρω συνθήκης για την χρήση 2015 και έπειτα. Η δανείστρια τράπεζα αποτελεί και μητρική της Εταιρείας και έχει δεσμευτεί να δίνει απαλλαγή για όσο η Εταιρεία παραμένει υπό τον έλεγχό της.

Η από 18.04.2008 Σύμβαση Κάλυψης Κοινού Ομολογιακού Δανείου και Διορισμού Πληρεξουσίου Καταβολών και Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, όπως αυτή ισχύει σήμερα μετά τις από 24-4-2015, 22-4-2016, 24-04-2017, 23-4-2018, 24-04-2019, 24-4-2020, 22-4-2021 τροποποιήθηκε στις 22-4-2022 με λήξη το 2023.

Εντός της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021, ο δανεισμός της ανέρχεται σε €9.220.000.

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Ομολογιακά δάνεια	9.220.000	9.220.000

**14 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**

Η ανάλυση των υπολοίπων των προμηθευτών και των λοιπών υποχρεώσεων της Εταιρείας έχει ως εξής:

**HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 2**

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2021 – Ποσά σε €

	31.12.2021	31.12.2020
Προμηθευτές	138.640	118.366
Δεδουλευμένα έξοδα	17.506	-165.051
Φόρος Προστιθεμένης Αξίας	61.614	44.805
Λοιποί Φόροι & Τέλη	51.911	52.234
Λοιπές Υποχρεώσεις	4.451	3.738
<b>Σύνολο</b>	<b>274.121</b>	<b>54.092</b>

Οι παραπάνω υποχρεώσεις δεν επιβαρύνονται με τόκους, υπάρχουν ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένες εταιρείες (πλην των δεδουλευμένων τόκων που περιλαμβάνονται στα δεδουλευμένα έξοδα) και τακτοποιούνται όλες εντός τν συνήθων κατά περίπτωση προθεσμιών, συνήθως εντός του επόμενου έτους.

**15 Πωλήσεις**

	01.10.2021- 31.12.2021	01.10.2020- 31.12.2020
Έσοδα από μισθώματα	906.127	1.025.614
Έσοδα από μισθώματα λογω covid	379.829	
Έσοδα από διαχείριση	416.163	642.910
<b>Σύνολο</b>	<b>1.702.120</b>	<b>1.668.525</b>

Τα έσοδα από διαχείριση αφορούν σε έσοδα από κοινόχρηστα ύψους €177.176 και €238.986 από τιμολόγηση ατομικών δαπανών ως όρος μισθωτηρίων συμβολαίων.

Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

**16 Κόστος πωληθέντων**

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Αμοιβές και Έξοδα Τρίτων	540.558	530.537
Παροχές Τρίτων	319.184	287.946
<b>Σύνολο</b>	<b>859.742</b>	<b>818.483</b>

Κατά τη διάρκεια της χρήσης δόθηκαν αμοιβές Δ.Σ. €46.200 (31/12/2020: €51.778). Οι παροχές τρίτων αφορούν σε εργασίες και έξοδα για το κτήριο και έξοδα για το φωτισμό.

**17 Έξοδα Διοίκησης**

Τα έξοδα Διοίκησης αναλύονται ως εξής:

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Αμοιβές και Έξοδα σε τρίτους	130.676	142.757
Παροχές σε τρίτους	28.461	28.766
Φόροι - Τέλη	214.323	212.648
Διάφορα έξοδα	16.331	15.458
<b>Σύνολο</b>	<b>389.790</b>	<b>399.630</b>

**18 Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα**

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα και έσοδα αναλύονται ως εξής:

**Χρηματοοικονομικά έσοδα**

	<b>01.01.2021- 31.12.2021</b>	<b>01.01.2020- 31.12.2020</b>
Πιστωτικοί τόκοι	58	3.288
<b>Σύνολο</b>	<b>58</b>	<b>3.288</b>

**Χρηματοοικονομικά έξοδα**

	<b>01.01.2021- 31.12.2021</b>	<b>01.01.2020- 31.12.2020</b>
Τόκοι και έξοδα ομολογιακού δανείου	(112.278)	(170.386)
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	(4.551)	(4.170)
<b>Σύνολο</b>	<b>(116.829)</b>	<b>(174.555)</b>

**19 Υποχρεώσεις από μισθώσεις με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16**

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021:

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων που αναγνωρίστηκε 01/01/2021 με το ΔΠΧΑ 16</b>	<b>2.175</b>	<b>4.861</b>
Πλέον: Υποχρεώσεις από νέες μισθώσεις στη διάρκεια της χρήσης	18.505	-
Μείον: Μισθώματα που αποπληρώθηκαν στη χρήση	(2.822)	(2.800)
Πλέον: Τόκοι λειτουργικής μίσθωσης στη χρήση	(73)	114
<b>Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων που αναγνωρίστηκε την 31 Δεκεμβρίου 2021 με το ΔΠΧΑ 16</b>	<b>17.785</b>	<b>2.175</b>
Οι ως άνω υποχρεώσεις διακρίνονται σε:		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	14.888	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	2.897	2.175
<b>Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων που αναγνωρίστηκε την 31 Δεκεμβρίου 2021 με το ΔΠΧΑ 16</b>	<b>17.785</b>	<b>2.175</b>

**20 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Τράπεζα Eurobank A.E. (που εδρεύει στην Αθήνα), η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

**Συνδεδεμένα μέρη**

Η Εταιρεία πραγματοποιεί τραπεζικές συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη μέσα στα συνηθη πλαίσια των εργασιών και σε καθαρά εμπορική βάση. Ο όγκος των συναλλαγών με τα συνδεδεμένα μέρη και τα υπόλοιπα στο τέλος έτους φαίνονται πιο κάτω:

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
<b>Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων</b>		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank ΑΕ)	58	105
<b>Χρηματοοικονομικά έξοδα</b>		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank ΑΕ)	133.695	156.181
Λοιπές θυγατρικές της Μητρικής	-	-
<b>Λοιπά έξοδα</b>		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank ΑΕ)	15.000	15.000
Λοιπές θυγατρικές της Μητρικής	36.000	36.000
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank ΑΕ)	666.469	351.326
<b>Δάνεια</b>		
Μητρικής (Ομολογιακό δάνειο )	9.220.000	9.220.000
<b>Ενοίκια για Λειτουργικές Μισθώσεις</b>		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank ΑΕ)	2.822	2.800

## 21 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, η Φορολογική Διοίκηση μπορεί να προβεί, κατά κανόνα, σε έκδοση πράξης διοικητικού, εκτιμώμενου ή διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εντός πέντε ετών από τη λήξη του έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής δήλωσης. Λόγω παρέλευσης πενταετίας στις 31.12.2021 παραγράφηκαν οι χρήσεις που έληξαν μέχρι και την 31.12.2015.

Από τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Ν. 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994), οι ελληνικές ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνταν έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1η Ιανουαρίου 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από τον νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1η Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο η Εταιρεία το λαμβάνει.

Η Εταιρεία έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς διατύπωση επιφύλαξης για τις χρήσεις 2011-2018, 30.09.2019, 31.12.2019 και 2020. Για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, ο φορολογικός έλεγχος στα πλαίσια του φορολογικού πιστοποιητικού ολοκληρώθηκε και δεν προέκυψαν φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται ήδη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με το Νόμο 4172/2013, όπως ισχύει, ο φορολογικός συντελεστής των εταιρειών στην Ελλάδα για το έτος 2021 είναι 22%. Επιπρόσθετα, τα μερίσματα που διανέμονται, από την 1 Ιανουαρίου του 2019 υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου 10%, εκτός των ενδοομιλικών μερισμάτων τα οποία υπό προϋποθέσεις απαλλάσσονται του φόρου.

## 22 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Η Ρωσική εισβολή στην Ουκρανία, που πραγματοποιήθηκε στις 24 Φεβρουαρίου 2022, έχει επηρεάσει την περιφερειακή και παγκόσμια σταθερότητα, προκαλώντας αύξηση στις τιμές ενέργειας και εμπορευμάτων. Παράλληλα, εκ μέρους των ΗΠΑ, Ε.Ε. και Η.Β. έχουν επιβληθεί σημαντικές οικονομικές κυρώσεις εναντίον Ρωσικών οργανισμών και ιδιωτών. Η κρίση στην Ουκρανία έχει ευρύτερες αρνητικές επιπτώσεις στην οικονομική ανάκαμψη

**HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 2**

**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε**

**31 Δεκεμβρίου 2021 – Ποσά σε €**

και στην ευρωπαϊκή και ελληνική οικονομία. Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί την εξελισσόμενη κρίση αλλά δεν αναμένει να επηρεάσει τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

Μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2021, δεν έχουν λάβει χώρα άλλα γεγονότα εκτός από το παραπάνω τέτοια που να αλλοιώνουν την οικονομική εικόνα της Εταιρείας ή να υπαγορεύουν αναπροσαρμογή των στοιχείων του Ισολογισμού.

Αθήνα 25 Νοεμβρίου 2022

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού  
Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του  
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Οικονομικός  
Διευθυντής

Ο Λογιστής

Παναγιώτης Πετρολέκας  
Α.Δ.Τ. ΑΟ 572260

Βασίλειος Καρναβάς  
Α.Δ.Τ. ΑΝ 595146

Νικόλαος Χουντάλας  
Α.Δ.Τ. ΑΖ 087641

Χαρίκλεια Τσαρμακλή  
Α.Δ.Τ. ΑΚ 753237  
Αριθμός αδείας, 0009746 Α' Τάξης