

Ανοικτό Πανεπιστήμιο Κύπρου
Σχολή Οικονομικών Επιστημών και Διοίκησης

Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών: *ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ/ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ*

Μεταπτυχιακή Διατριβή



**«Πολυετής οικονομική μελέτη εταιρειών όπου βασίζονται στις αγοραπωλησίες
ακινήτων»**

Κωνσταντίνος Διονυσίου

Επιβλέπων Καθηγητής
Στέλιος Μαρκουλής

2021-2022

Ανοικτό Πανεπιστήμιο Κύπρου
Σχολή Οικονομικών Επιστημών και Διοίκησης

Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών: *ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ/ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ*

Μεταπτυχιακή Διατριβή

**«Πολυετής οικονομική μελέτη εταιρειών όπου βασίζονται στις αγοραπωλησίες
ακινήτων»**

Κωνσταντίνος Διονυσίου

Επιβλέπωντας Καθηγητής

Στέλιος Μαρκουλής

Η παρούσα μεταπτυχιακή διατριβή υποβλήθηκε προς μερική εκπλήρωση των απαιτήσεων για απόκτηση μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών στην Τραπεζική και Χρηματοοικονομική από τη Σχολή Οικονομικών Επιστημών και Διοίκησης του Ανοικτού Πανεπιστημίου Κύπρου.

Μάιος-2022

1.1 Περίληψη

Η διατριβή θα βασιστεί σε μια πολυετή μελέτη των εταιρειών Great Portland Estates και Derwent London, οι συγκεκριμένες εταιρείες δραστηριοποιούνται στο τομέα του Real Estate. Στην συγκεκριμένη μελέτη θα παρουσιαστούν αναλύσεις όπως SWOT ANALYSIS, Balance Sheet, Income Statement, Cash Flows, Horizontal Analysis, Vertical Analysis, Trend Analysis και Ratio Analysis.

Αρχικά, στην εισαγωγή θα γίνει μια παρουσίαση και περιγραφή των δραστηριοτήτων των δύο εταιρειών ούτως ώστε να μας δοθεί μια πρώτη εικόνα για αυτές. Έπειτα, θα τεθούν μερικά ερευνητικά ερωτήματα τα οποία θα απαντηθούν στο τέλος της διατριβής σε συνέχεια των συμπερασμάτων που θα βγουν μέσα από την μελέτη που θα προηγηθεί.

Στην συνέχεια, θα ακολουθήσει το κύριο μέρος της μελέτης όπου θα είναι οι αναλύσεις των δύο εταιρειών, ξεκινώντας με την SWOT Analysis όπου θα δούμε τα δυνατά και αδύνατα σημεία των εταιρειών όπως και τις ευκαιρίες και αδυναμίες που μπορεί να παρουσιαστούν, ακολουθώντας μια σύγκριση μεταξύ των δύο. Επομένως, θα παρουσιαστούν οι financial analysis όπου θα συμπεριλαμβάνει τις αναλύσεις Balance Sheet, Income Statement, Cash Flows, Horizontal Analysis, Vertical Analysis, Trend Analysis και Ratio Analysis. Μετά από κάθε ανάλυση θα ακολουθεί σχολιασμός και σύγκριση μεταξύ των δύο εταιρειών.

Τέλος, θα παρουσιαστούν τα συμπεράσματα όπου προέρχονται μέσα από τις πιο πάνω αναλύσεις και θα απαντηθούν παράλληλα τα ερευνητικά ερωτήματα που έχουν τεθεί στην εισαγωγή.

1.2 Summary

The dissertation will be based on a multi-year study of the companies Great Portland Estates and Derwent London, the mentioned companies are working under the field of Real Estate. In the study will be presented analysis such as: SWOT analysis, Balance Sheet, Income Statement, Cash Flows, Horizontal Analysis, Vertical Analysis, Trend Analysis and Ratio Analysis.

In the introduction, there will be a presentation and description of the activities of the two companies to give us a first idea of them. Then, the research questions will be presented and later answered, following the conclusions that will emerge from the study. After, the main part of the study will follow where the analysis of the companies, starting with the SWOT analysis, where we can observe the strengths and weaknesses of the companies as well as the opportunities and weaknesses that may arise, following the comparison between the two.

Later, the financial analysis will be presented as mentioned above, it will include the analysis Balance Sheet, Income Statement, Cash Flows, Horizontal Analysis, Vertical Analysis, Trend Analysis and Ratio Analysis. Each analysis will be followed by comments and comparisons among the two companies.

Finally, the conclusions will be presented, that will be originated by the analysis and the research questions will be answered.

1.3 Ευχαριστίες

Η παρούσα πτυχιακή εργασία είναι με θέμα **«Πολυετής οικονομική μελέτη εταιρειών όπου βασίζονται στις αγοραπωλησίες ακινήτων»**, που πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια του μεταπτυχιακού προγράμματος ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ/ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ του ανοικτού Πανεπιστημίου Κύπρου. Με αυτή την πτυχιακή εργασία ένας κύκλος φτάνει στο τέλος του. Η ακαδημαϊκή μου πορεία ολοκληρώνεται και θα αφοσιωθώ στην επαγγελματική μου καριέρα.

Στο σημείο αυτό θα ήθελα να εκφράσω τις ευχαριστίες μου σε όσους συνέλαβαν και βοήθησαν με τον δικό τους τρόπο στην ολοκλήρωση αυτής της δύσκολης μου προσπάθειας. Πρώτο από όλους θα ήθελα να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα καθηγητή μου κύριο Στέλιο Μακρουλή για την σημαντική βοήθεια που μου παρείχε και για την καθοδήγηση του όπου την χρειαζόμουν με τις ουσιώδες συμβουλές του μου έδειχνε το σωστό δρόμο για την εκπόνηση αυτής της πτυχιακής εργασίας, είναι τιμή μου που ένας επιστήμονας σαν αυτόν με επίβλεψε και με συμβούλεψε. Στην συνέχεια θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους τους εκπαιδευτικούς του τμήματος για τις πολύτιμες γνώσεις που μου πρόσφεραν κατά την διάρκεια των σπουδών μου σε αυτό το πρόγραμμα. Επίσης θα ήθελα να ευχαριστήσω τους γονείς μου που μετά κόπων συνέφεραν, και την οικογένεια μου (την σύζυγο μου Ιωσηφίνα και γιο μου Ιωάννη) που ήταν δίπλα μου κατά όλη την διάρκεια και μου έδιναν λόγο και σκοπό να συνεχίσω να προσπαθώ για το καλύτερο αποτέλεσμα!

«Τα αγαθά κόποις κτώνται»

Αριστοτέλης, 384-322 π.Χ.

Αρχαίος Έλληνας φιλόσοφος

Περιεχόμενα

1.1 Περίληψη	3
1.2 Summary	4
1.3 Ευχαριστίες	5
2. Βιβλιογραφική Ανασκόπηση	9
2.1 Ανάλυση SWOT - Great Portland Estates	13
2.2 Ανάλυση SWOT – Derwent London	17
2.3 Σύγκριση των δύο αναλύσεων – SWOT ANALYSIS	21
3. Financial Analysis	23
3.1 Balance Sheet Great Portland Estates	23
3.2 Balance Sheet Derwent London	24
3.3 Income Statement GREAT PORTLAND ESTATES	25
3.4 Income Statement Derwent London	26
3.5 Cash Flow GREAT PORTLAND ESTATES	27
3.6 Cash Flow Derwent London	29
4. Horizontal Analysis – Balance Sheet	31
4.1 Horizontal Analysis – Balance Sheet GREAT PORTLAND ESTATES	31
4.2 Horizontal Analysis – Balance Sheet Derwent London	32
4.3 Horizontal Analysis – Income Statement	35
4.4 Horizontal Analysis – Income Statement GREAT PORTLAND ESTATES	35
4.5 Horizontal Analysis – Income Statement Derwent London	36
4.6 Horizontal Analysis – Cash Flows	38
4.7 Horizontal Analysis – Cash Flows GREAT PORTLAND ESTATES	38
.....	38
4.8 Horizontal Analysis – Cash Flows Derwent London	39
5. Vertical Analysis – Balance Sheet	41
5.1 Vertical Analysis – Balance Sheet GREAT PORTLAND ESTATES	41
5.2 Vertical Analysis – Balance Sheet Derwent London	43
5.3 Vertical Analysis – Income Statement	46
5.4 Vertical Analysis - Income Statement GREAT PORTLAND ESTATES	46
5.5 Vertical Analysis - Income Statement Derwent London	47
6. Trend Analysis - balance sheet	50
6.1 Trend Analysis - balance sheet - Great Portland Estates	50
6.2 Trend Analysis - balance sheet – Derwent London	51
6.3 Trend Analysis – Income Statement	54
6.4 Trend Analysis – Income Statement - Great Portland Estates	54

6.5 Trend Analysis – Income Statement – Derwent London	55
6.6 Trend Analysis – Cash Flows	57
6.7 Trend Analysis – Cash Flow - Great Portland Estates	57
6.8 Trend Analysis – Cash Flow – Derwent London	58
7.0 RATIO’S ANALYSIS – GREAT PORTLAND ESTATES VS DERWENT LONDON	60
7.1 CURRENT RATIO	60
7.2 PROFIT MARGIN	61
7.3 Debt Ratio	62
7.4 CASH RATIO	63
7.6 ROE	66
7.7 Working Capital	67
7.8 DuPont ANALYSIS Derwent London.....	68
7.9 DuPont ANALYSIS Great Portland Estates.....	73
8.0 Share Price & Price - to - Earnings Ratio	79
9. Συμπεράσματα:.....	84
10. Βιβλιογραφία.....	89

Εισαγωγή

Η μελέτη θα βασιστεί στην έρευνα δύο εταιρειών όπου επικεντρώνονται στον τομέα της αγοραπωλησίας ακινήτων. Οι εταιρείες όπου θα μας απασχολήσουν είναι η εταιρεία Great Portland Estates και η εταιρεία Derwent London.

Το χαρτοφυλάκιο της εταιρείας Great Portland Estates είναι με επίκεντρο τα ακίνητα στο κεντρικό Λονδίνο, όπου περιλαμβάνει νέες κατασκευές, ανακαινίσεις και ιστορικά κτίρια για εμπορική, οικιστική και λιανική χρήση (αγορές/πωλήσεις/ανάπτυξη) (Great Portland Estate plc, 2022).

Το χαρτοφυλάκιο της εταιρείας Derwent London αναζητά ακίνητα που παράγουν εισόδημα επί του παρόντος και έχουν ευκαιρίες για μελλοντική βελτίωση. Οι επενδυτικές δραστηριότητες υποστηρίζονται από έναν ισχυρό ισολογισμό, δίνοντας την οικονομική δυνατότητα να αγοράσουν περαιτέρω ακίνητα. Ανακυκλώνουν επίσης ακίνητα επιλεκτικά, παρέχοντας πρόσθετο κεφάλαιο για μελλοντικά έργα. Το χαρτοφυλάκιο εμπεριέχει μια σειρά από ενοικιαστές, συμπεριλαμβανομένων εκείνων από δημιουργικές βιομηχανίες (Derwent London plc, 2022).

Αρχικά, θα γίνει μια παρουσίαση της ανάλυσης SWOT – Strengths (Δυνατά σημεία), Weaknesses (Αδυναμίες), Opportunities (Ευκαιρίες), Threats(απειλές) για τις δύο εταιρείες (Bplans, 2014). Η ανάλυση SWOT θα μας βοηθήσει να γνωρίσουμε τις εταιρείες, να δούμε τα δυνατά τους σημεία, τις αδυναμίες τους, τις ευκαιρίες όπου τους παρουσιάζονται όπως επίσης και τις πιθανές απειλές όπου μπορούν να γνωρίσουν. Επιπρόσθετα θα γίνει μια αρχική σύγκριση των αναλύσεων SWOT των δύο εταιρειών βρίσκοντας τα κοινά τους χαρακτηριστικά όπως επίσης και τις διαφορές που έχουν μεταξύ τους κάτι που θα μας βοηθήσει και στην συνέχεια όπου θα παρουσιαστούν οι financial analysis των εταιρειών (balance sheet, income statement, cash flows, horizontal analysis, vertical analysis, Trend analysis and ratio analysis) καταλήγοντας στην απάντηση των πιο κάτω ερευνητικών ερωτημάτων:

- Πόσο σημαντική είναι η ανάπτυξη μιας εταιρείας στον τομέα του Real Estate;
- Πόσο σημαντικά είναι τα κόστη μιας εταιρείας στον τομέα του Real Estate;
- Έχει επηρεάσει ο κορονοϊός τους ισολογισμούς των εταιρειών;
- Ποια εταιρεία παρουσιάζεται καλύτερα στον τομέα που εξετάζουμε με βάση τις αναλύσεις που θα ακολουθήσουν;

2. Βιβλιογραφική Ανασκόπηση

Η SWOT Analysis είναι ένα εργαλείο όπου εξετάζει τα δυνατά σημεία (Strength), τις αδυναμίες (Weaknesses), τις ευκαιρίες (Opportunities) και τις απειλές (Threats) όπου παρουσιάζονται σε μια εταιρεία. Αντλώντας τις πιο πάνω πληροφορίες, η SWOT Analysis έχει την δυνατότητα να μας προσφέρει τα πλεονεκτήματα μιας εταιρείας ούτως ώστε να αναπτύσσεται σε αυτά και τα μειονεκτήματα της ούτως ώστε να τα βελτιώνει. Η SWOT Analysis θεωρείται περιγραφική και ποιοτική ανάλυση (GURL, 2017).

Η Horizontal Analysis, Vertical Analysis και Trend Analysis είναι ποσοτικές και περιγραφικές αναλύσεις όπου μελετούν την οικονομική απόδοση μιας εταιρείας με βάση τα financial analysis της κάθε εταιρείας (balance sheet, income statement, cash flow). Αυτές οι αναλύσεις παρουσιάζονται μέσω μια πολυετής μελέτης (Maharani Nadia Lakada, 2017).

Στην περίπτωση της Horizontal Analysis θα παρουσιαστούν οι ποσοστιαίες αλλαγές με από έτος σε έτος πχ. 2017-2018, 2018-2019 κτλ.

Η Vertical Analysis είναι ένα εργαλείο όπου κρατάει ως το 100% ένα συγκεκριμένο βασικό αριθμό και στην συνέχεια με βάση αυτού, το κάθε επόμενο στοιχείο θα αντιπροσωπεύει ένα ποσοστό του συνόλου (income statement – 100% Revenue & balance sheet - 100% total Assets) (Editorial, 2021).

Σύμφωνα με τον Adam Hayes (2021), η Trend Analysis είναι ένα εργαλείο όπου επιχειρεί να προβλέψει τις μελλοντικές κινήσεις των τιμών με βάση τα δεδομένα που έχουν παρατηρηθεί πρόσφατα. Ούτως ώστε να γίνουν αυτές οι μακροπρόθεσμες προβλέψεις η Trend Analysis ανατρέχει πίσω στο παρελθόν, μελετάει τις τιμές που την απασχολούν, κρατάει σταθερό το πρώτος έτος ανάλυσης (2017) και γίνεται μια σύγκριση με το σταθερό έτος 2017 σε κάθε αλλαγή έτους (πχ. 2017-2018, 2017-2019 κτλ.).

Επιπρόσθετα, θα παρουσιαστούν διάφορα εργαλεία Ratio Analysis όπου είναι μια μέθοδος ποσοτική με την ικανότητα να ερευνά την εικόνα μια εταιρείας εξετάζοντας το balance sheet και του income statement σχετικά με την ρευστότητα, την

λειτουργικότητα και την αποτελεσματικότητα της εταιρείας (BLOOMENTHAL, 2021).

Πιο κάτω παρουσιάζονται τα Ratio Analysis όπου θα χρησιμοποιηθούν:

- **Liquidity Ratio:** Σύμφωνα με τους Babalola & Abiola (2013) Το Liquidity Ratio μας παρουσιάζει το πόσο εύκολα μπορεί μια εταιρεία να πληρώσει τα χρέη της κάτι που μας βοηθάει να καταλάβουμε κατά πόσο η εταιρεία βρίσκεται σε κίνδυνο πτώχευσης.
- **Current Ratio:** Το Current Ratio είναι αυτό που μας παρουσιάζει το πόσο εύκολα μπορεί το υλικό της εταιρείας να μετατραπεί σε χρήμα μέσα στους επόμενους 12 μήνες, ούτως ώστε να μπορεί να πληρώσει διάφορα έξοδα που πρέπει επίσης να πληρωθούν σε 12 μήνες (Tamplin, 2022).
- **Profitability Ratio:** Το Profitability Ratio μας παρουσιάζει το πόσο καλή είναι η εταιρεία στο να κάνει χρήματα (Hayes, Profitability Ratios, 2021).
- **Profit Margin Ratio:** Το Profit Margin Ratio μας παρουσιάζει το Profit που έχει η εταιρεία σε σχέση με τις πωλήσεις που κάνει. Όσο πιο ψηλό είναι το αποτέλεσμα τόσο το καλύτερο (SEGAL, 2021).
- **Leverage Ratio:** Το Leverage Ratio έχει την ικανότητα να μας παρουσιάσει πόσα debts χρησιμοποιεί η εταιρεία, ούτως ώστε να λειτουργεί και να μένει ζωντανή (Thune, 2022).
- **Debt Ratio:** Το Debt Ratio μας λέει το πόσο ποσοστό από τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας πληρώνεται από τα debts. Όσο πιο χαμηλό είναι το Debt Ratio τόσο πιο ασφαλές είναι η εταιρεία (Best, 2022).
- **Cash Ratio:** Το Cash Ratio βασίζεται στα βραχυπρόθεσμα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας, τα οποία είναι αυτά που μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την εξόφληση υφιστάμενων δεσμεύσεων (Institute, 2021).
- **ROI:** Το ROI μας παρουσιάζει ένα μέτρο απόδοσης, όπου αξιολογεί την αποδοτικότητα μιας επένδυσης (Friedlob, 1996).
- **ROE:** Το ROE μας παρουσιάζει το Profit που πραγματοποίησε η εταιρεία σε σύγκριση με το συνολικό ποσό των ίδιο κεφαλαίων (Friedlob, 1996).
- **Working Capital:** Ο δείκτης Working Capital παρουσιάζει την διαφορά μεταξύ των Current Assets και Current Liabilities. Είναι μια μέτρηση της

λειτουργικής αποτελεσματικότητας και της βραχυπρόθεσμης οικονομικής υγείας μια εταιρείας (Babalola, 2013).

- **DuPont Analysis:**

Στο σημείο αυτό θα παρουσιαστεί η Dupont Analysis όπου γίνεται συνδυασμός δεικτών όπως **ROE, Net Profit Margin, Equity Turnover, Asset Turnover, Financial Leverage Ratio, Tax Burden, Interest Burden και Operating Profit Margin.**

Περιγραφικά στο 1^ο & 2^ο βήμα παρουσιάζεται ο τρόπος με τον οποίο φτάνουμε στο παραδοσιακό 3way Dupont Analysis, δηλ. $ROE = \text{Net Profit Margin} \times \text{Asset Turnover} \times \text{Financial Leverage Ratio}$. Το ROE είναι υψηλότερο όταν μια εταιρεία έχει καλύτερη λειτουργική απόδοση, καλύτερη αποτελεσματικότητα διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων και υψηλότερο χρέος.

Η πιο πάνω formula αποτελεί μια από τις μεγαλύτερες financial analysis στον χρηματοοικονομικό τομέα. Η κατανομή του ROE σε 3 διαφορετικούς παραμέτρους, καθιστά αδύνατο να προσδιοριστεί ποιος από τις 3 έχει τον μεγαλύτερο αντίκτυπο στις αλλαγές του ROE. Ο απώτερος σκοπός είναι να προσδιοριστεί τι προκαλεί την φθορά των μετρήσεων, ούτως ώστε η διοίκηση να γνωρίζει ποια προβλήματα πρέπει να αντιμετωπίσει.

Εάν το ROE της εταιρείας αυξηθεί, αυτό μπορεί να είναι αποτέλεσμα αύξησης του Net Profit Margin ή βελτίωσης του Asset Turnover. Εναλλακτικά, μπορεί να είναι η περίπτωση όπου η εταιρεία αυξάνει το Financial Leverage και αυτό είναι κάτι που πρέπει να αντιμετωπίσει με προσοχή. Αυτό γίνεται γιατί όσο υψηλότερο είναι το Financial Leverage τόσο μεγαλύτερος είναι ο κίνδυνος για μια εταιρεία. Εκτελώντας, την πιο πάνω ανάλυση μας επιτρέπει να καταλάβουμε τους λόγους για πιθανές αλλαγές που υπάρχουν στο ROE.

Σε συνέχεια του 3way DuPont Analysis, η ανάλυση μπορεί να εξελιχτεί με το να χωρίσει το Net Profit Margin σε 3 μέρη. Το Net Profit Margin ισούται με το $\text{Operating Profit Margin} \times \text{Interest Burden} \times \text{Tax Burden}$. Όπως είναι γνωστό, στο Net Profit Margin, το net income υπολογίζεται μετά από φόρους, άρα αν οι αναλυτές/τραπεζίτες θέλουν να μελετήσουν εκ βάθους τους λόγους όπου το Net Profit Margin αλλάζει θα πρέπει να μελετήσουν αυτές τις 3 παραμέτρους δηλ. το Operating Profit Margin, το Interest Burden και το Tax Burden. Το interest

burden και το tax burden βοηθάει στο να καταλάβουμε ότι όσο πιο χαμηλό είναι, τόσο πιο μεγάλοι είναι οι δείκτες φορολογίας και τόκων. Συνεπώς, οι εταιρείες προσπαθούν να κρατούν το Tax Burden και Interest Burden ψηλά.

Χωρίζοντας λοιπόν το Net Profit Margin σε 3 μέρη και σε συνέχεια τους Asset Turnover και Financial Leverage Ratio, πολλαπλασιάζοντας τα έχουμε ως αποτέλεσμα το ROE μέσω της 5way DuPont Analysis.

Στην περίπτωση της τρέχων έρευνας θα χρησιμοποιηθεί για την παρουσία δυνατών/αδύνατων σημείων των εταιρειών. Το κάθε Ratio μέσα από την Dupont Analysis μπορεί να μας βοηθήσει περισσότερο, εφόσον γίνεται μελέτη εκ βάθους για τις πιθανές αλλαγές που παρουσιάζονται στο ROE.

Με αυτό τον τρόπο, τα στελέχη μπορούν στην συνέχεια να λάβουν μέτρα βελτίωσης όσον αφορά τον έλεγχο των φορολογιών, των έλεγχου της διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων ή στο έλεγχο του Debt Burden.

Στον επενδυτικό τομέα, πρέπει να είσαι προσεκτικός όταν το ROE είναι αρνητικό. Οι επενδυτές συνήθως μένουν μακριά από τέτοιες περιπτώσεις όπου οι εταιρείες παρουσιάζουν ROE μικρότερο του μηδενός, καθώς το λαμβάνουν ως προειδοποίηση για πιθανά μεγάλα χρέη ή πιθανές λειτουργικές ζημιές μιας εταιρείας (Ivan, 2022).

- **P/E RATIO:** Το P/E RATIO είναι η αποτίμηση μιας εταιρείας όπου μετρά την τρέχουσα τιμή της μετοχής σε σχέση με τα κέρδη ανά μετοχή. Το P/E χρησιμοποιείται από τους επενδυτές και αναλυτές για να καθορίσουν την σχετική αξία των μετόχων μιας εταιρείας. Μπορεί επίσης, να χρησιμοποιηθεί για την σύγκριση μιας εταιρείας με το δικό της ιστορικό αρχείο με την πάροδο του χρόνου (Wendorf, 2022).

2.1 Ανάλυση SWOT - Great Portland Estates

Great Portland Estates SWOT ANALYSIS

STRENGTHS (Δυνατά στοιχεία της εταιρείας)

- Η πιο πάνω εταιρεία θεωρείται πλέον μια μεγάλη επωνυμία στο χώρο και με βάση αυτό η ισχυρή αναγνώριση της εταιρείας στο τομέα της ακίνητης περιουσίας είναι μεγάλο προνόμιο για αυτούς ως προς την αγορά.
- Στον τομέα αυτό είναι πολλές οι εταιρείες που προσπαθούν να καινοτομήσουν με νέες ιδέες για καλύτερη προσέγγιση των καταναλωτών, κάτι που η Great Portland Estates σύμφωνα με τα λεγόμενα των καταναλωτών επιτυγχάνει σε μεγάλο βαθμό.
- Υπάρχουν διάφοροι τρόποι με τους οποίους έρχονται τα έσοδα στην Great Portland Estates όπως νέες κατασκευές, ανακαινίσεις και ιστορικά κτίρια για εμπορική, οικιστική και λιανική χρήση (αγορές/πωλήσεις/ανάπτυξη).
- Δίνεται μεγάλη σημασία στο τομέα εξυπηρέτησης πελατών κάτι που επιτυγχάνεται με την ηλεκτρονική αλλά και τηλεφωνική επικοινωνία με άμεση εξυπηρέτηση από τα αρμόδια τμήματα.
- Ο καταναλωτής έχει την ευκαιρία να βρει εύκολα αυτό που ψάχνει χάρις στην πληθώρα επιλογών που προσφέρει στους πελάτες.
- Η Great Portland Estates κατέχει μια ισχυρή θέση στον τομέα του REAL ESTATE κάτι που την βοηθάει στην γρήγορη και άμεση παραγωγή νέων προϊόντων. (Euromonitor, 2018)

Weaknesses (αδυναμίες και αρνητικά στοιχεία)

- Η εμπιστοσύνη μεταξύ της εταιρείας και των προμηθευτών δεν είναι και τόσο καλή λόγω της μεγάλης έρευνας που γίνεται για εύρεση καλύτερων τιμών στον τομέα του εφοδιασμού.

- Θα ήταν καλό να επενδύσει περισσότερο στην έρευνα και στις υπηρεσίες πελατών, κάτι που στο άμεσο μέλλον μπορεί να θεωρηθεί πλεονέκτημα για τους ανταγωνιστές.
- Κάτι που θα πρέπει να αναπτύξει η Great Portland Estates είναι ο τομέας του διαδικτύου εφόσον οι υπηρεσίες όπου μπορούν να προσφερθούν πλέον μέσω του διαδικτύου είναι πάρα πολλές.
- Αντικατάσταση και πρόσληψη προσωπικού: Το προσωπικό όπου οι γνώσεις του για την εταιρεία είναι ανεπτυγμένες είναι δεν είναι αρκετό και η πρόσληψη έμπειρου προσωπικού θεωρείται αρκετά δαπανηροί για αυτούς.
- Οι εξειδικευμένες αγορές και τα τοπικά μονοπώλια όπου μια εταιρεία τέτοιου βεληνεκούς μπορεί να εκμεταλλευτεί εξαφανίζονται και το δίκτυο πελατών αποδεικνύεται όλο και λιγότερο αποτελεσματικό (Fern Fort University, 2018) .

Threats (Απειλές)

- Όσο η αγορά μεγαλώνει και αυξάνονται τα νέα προϊόντα στον τομέα του Real Estate, λόγω του μεγέθους της εταιρείας, τόσο περισσότερη πίεση δέχεται ως προς την ανταπόκριση των αναγκών που απαιτεί η νέα αγορά.
- Η μεγαλύτερη πρόκληση/απειλή για την εταιρεία όπως και άλλες εταιρείες είναι η ανταπόκριση στην αύξηση της εμπορευματοποίησης στον κλάδο των υπηρεσιών.
- Απειλές ως προς την τοπική και διεθνή αγορά για την εταιρεία θεωρούνται το πολιτικό περιβάλλον σε σχέση τον εμπορικό πόλεμο των ΗΠΑ και της Κίνας, το BREXIT όπου επηρεάζει την Ευρωπαϊκή Ένωση και η συνολική αστάθεια στην Μέση Ανατολή.
- Παρόλο που η Great Portland Estates σαν μεγάλη εταιρεία είναι ψηλά στον δείκτη της καινοτομίας βλέπουμε πλέον να αντιμετωπίζει προκλήσεις από διεθνείς και τοπικούς ανταγωνιστές.
- Οι υπάλληλοι όπου έχουν μεγαλώσει με την εταιρεία αποκτώντας την επιθυμητή εμπειρία ούτως ώστε η εταιρεία να φτάσει τόσο ψηλά, σύντομα θα συνταξιοδοτηθούν. Με την πρόσληψη νέων υπαλλήλων ναι μεν μπορεί να βοηθήσει οικονομικά την εταιρεία βραχυπρόθεσμα, εφόσον φέρνουν μαζί τους και νέες ιδέες αλλά δεν είναι σίγουρο αν θα σεβαστούν την επωνυμία της

εταιρείας ούτως ώστε να κρατήσουν τα κέρδη ψηλά σε μακροπρόθεσμο σημείο (White, 1986).

Opportunities (Ευκαιρίες)

- Χάρη τις τεχνολογικές καινοτομίες η βιομηχανική παραγωγή επιτρέπει στους προμηθευτές να παράγουν τεράστια γκάμα υπηρεσιών κάτι που μπορεί να βοηθήσει την εταιρεία σημαντικά εμπλέκοντας σε παρακείμενα προϊόντα.
- Οι πελάτες έχουν την τάση να προτιμούν προϊόντα υψηλής ποιότητας κάτι που ευνοεί πάρα πολύ την GREAT PORTLAND ESTATES, εφόσον σαν τεράστια επωνυμία στο χώρο, μπορεί να εκμεταλλευτεί το όνομα της για να αυξήσει εσθήτα την κερδοφορία της.
- Ευκαιρία ανάπτυξης μπορεί να θεωρηθεί η συνεργασία με τοπικούς παίκτες ούτως ώστε βάζοντας νέες ιδέες στο τραπέζι να μεγαλώσει παράλληλα και στον διεθνή χώρο σαν εταιρεία.
- Καθώς η οικονομία των ΗΠΑ βελτιώνεται πολύ πιο γρήγορα από οποιαδήποτε άλλη ανεπτυγμένη οικονομία, θα δώσει στην εταιρεία την ευκαιρία να επεκταθεί στην αγορά των ΗΠΑ. Η Great Portland Estates ήδη διαθέτει την τεχνογνωσία για να δραστηριοποιηθεί στην ανταγωνιστική αγορά των ΗΠΑ.
- Μια μέθοδος όπου μπορεί να μειώσει τον κίνδυνο αποτυχίας ενός νέου προϊόντος είναι η συνεργασία με τρίτες εταιρείες, πρακτικά πιο μικρές, όπου θα μπορούν να δείξουν το ποσοστό επιτυχίας του προϊόντος στην αγορά. Με αυτό τον τρόπο θα μπορεί να έχει εις γνώση αν μπορεί να κυκλοφορήσει μετέπειτα στην μεγαλύτερη αγορά το συγκεκριμένο προϊόν (Porter, 1980).

STRENGTHS (Δυνατά στοιχεία της εταιρείας)

- Η πιο πάνω εταιρεία θεωρείται πλέον μια μεγάλη επωνυμία στο χώρο και με βάση αυτό η ισχυρή αναγνώριση της εταιρείας στο τομέα της ακίνητης περιουσίας είναι μεγάλο προνόμιο για αυτούς ως προς την αγορά.
- Στον τομέα αυτό είναι πολλές οι εταιρείες που προσπαθούν να καινοτομήσουν με νέες ιδέες για καλύτερη προσέγγιση των καταναλωτών, κάτι που η Great Portland Estates σύμφωνα με τα λεγόμενα των καταναλωτών επιτυγχάνει σε μεγάλο βαθμό.
- Υπάρχουν διάφοροι τρόποι με τους οποίους έρχονται τα έσοδα στην Great Portland Estates όπως νέες κατασκευές, ανακαινίσεις και ιστορικά κτίρια για εμπορική, οικιστική και λιανική χρήση (αγορές/πωλήσεις/ανάπτυξη).
- Δίνεται μεγάλη σημασία στο τομέα εξυπηρέτησης πελατών κάτι που επιτυγχάνεται με την ηλεκτρονική αλλά και τηλεφωνική επικοινωνία με άμεση εξυπηρέτηση από τα αρμόδια τμήματα.
- Ο καταναλωτής έχει την ευκαιρία να βρει εύκολα αυτό που ψάχνει χάρις στην πληθώρα επιλογών που προσφέρει στους πελάτες.
- Η Great Portland Estates κατέχει μια ισχυρή θέση στον τομέα του REAL ESTATE κάτι που την βοηθάει στην γρήγορη και άμεση παραγωγή νέων προϊόντων.

Opportunities (Ευκαιρίες)

- Χάρις τις τεχνολογικές καινοτομίες η βιομηχανική παραγωγή επιτρέπει στους προμηθευτές να παράγουν τεράστια γκάμα υπηρεσιών κάτι που μπορεί να βοηθήσει την εταιρεία σημαντικά εμπλέκοντας σε παρακείμενα προϊόντα.
- Οι πελάτες έχουν την τάση να προτιμούν προϊόντα υψηλής ποιότητας κάτι που ευνοεί πάρα πολύ την GREAT PORTLAND ESTATES, εφόσον σαν τεράστια επωνυμία στο χώρο, μπορεί να εκμεταλλευτεί το όνομα της για να αυξήσει εσθίτα την κερδοφορία της.
- Ευκαιρία ανάπτυξης μπορεί να θεωρηθεί η συνεργασία με τοπικούς παίκτες ούτως ώστε βάζοντας νέες ιδέες στο τραπέζι να μεγαλώσει παράλληλα και στον διεθνή χώρο σαν εταιρεία.
- Καθώς η οικονομία των ΗΠΑ βελτιώνεται πολύ πιο γρήγορα από οποιαδήποτε άλλη ανεπτυγμένη οικονομία, θα δώσει στην εταιρεία την ευκαιρία να επεκταθεί στην αγορά των ΗΠΑ. Η Great Portland Estates ήδη διαθέτει την τεχνογνωσία για να δραστηριοποιηθεί στην ανταγωνιστική αγορά των ΗΠΑ.
- Μια μέθοδος όπου μπορεί να μειώσει τον κίνδυνο αποτυχίας ενός νέου προϊόντος είναι η συνεργασία με τρίτες εταιρείες, πρακτικά πιο μικρές, όπου θα μπορούν να δείξουν το ποσοστό επιτυχίας του προϊόντος στην αγορά. Με αυτό τον τρόπο θα μπορεί να έχει εις γνώση αν μπορεί να κυκλοφορήσει μετέπειτα στην μεγαλύτερη αγορά το συγκεκριμένο προϊόν.

Weaknesses (αδυναμίες και αρνητικά στοιχεία)

- Η εμπιστοσύνη μεταξύ της εταιρείας και των προμηθευτών δεν είναι και τόσο καλή λόγω της μεγάλης έρευνας που γίνεται για εύρεση καλύτερων τιμών στον τομέα του εφοδιασμού.
- Θα ήταν καλό να επενδύσει περισσότερο στην έρευνα και στις υπηρεσίες πελατών, κάτι που στο άμεσο μέλλον μπορεί να θεωρηθεί πλεονέκτημα για τους ανταγωνιστές.
- Κάτι που θα πρέπει να αναπτύξει η Great Portland Estates είναι ο τομέας του διαδικτύου εφόσον οι υπηρεσίες όπου μπορούν να προσφερθούν πλέον μέσω του διαδικτύου είναι πάρα πολλές.
- Αντικατάσταση και πρόσληψη προσωπικού: Το προσωπικό όπου οι γνώσεις του για την εταιρεία είναι ανεπτυγμένες είναι δεν είναι αρκετό και η πρόσληψη έμπειρου προσωπικού θεωρείται αρκετά δαπανηρό για αυτούς.
- Οι εξειδικευμένες αγορές και τα τοπικά μονοπώλια όπου μια εταιρεία τέτοιου βεληνεκούς μπορεί να εκμεταλλευτεί εξαφανίζονται και το δίκτυο πελατών αποδεικνύεται όλο και λιγότερο αποτελεσματικό.

Threats (Απειλές)

- Όσο η αγορά μεγαλώνει και αυξάνονται τα νέα προϊόντα στον τομέα του Real Estate, λόγω του μεγέθους της εταιρείας, τόσο περισσότερη πίεση δέχεται ως προς την ανταπόκριση των αναγκών που απαιτεί η νέα αγορά.
- Η μεγαλύτερη πρόκληση/απειλή για την εταιρεία όπως και άλλες εταιρείες είναι η ανταπόκριση στην αύξηση της εμπορευματοποίησης στον κλάδο των υπηρεσιών.
- Απειλές ως προς την τοπική και διεθνή αγορά για την εταιρεία θεωρούνται το πολιτικό περιβάλλον σε σχέση τον εμπορικό πόλεμο των ΗΠΑ και της Κίνας, το BREXIT όπου επηρεάζει την Ευρωπαϊκή Ένωση και η συνολική αστάθεια στην Μέση Ανατολή.
- Παρόλο που η Great Portland Estates σαν μεγάλη εταιρεία είναι ψηλά στον δείκτη της καινοτομίας βλέπουμε πλέον να αντιμετωπίζει προκλήσεις από διεθνείς και τοπικούς ανταγωνιστές.
- Οι υπάλληλοι όπου έχουν μεγαλώσει με την εταιρεία αποκτώντας την επιθυμητή εμπειρία ούτως ώστε η εταιρεία να φτάσει τόσο ψηλά, σύντομα θα συνταξιοδοτηθούν. Με την πρόσληψη νέων υπαλλήλων να μην μπορεί να βοηθήσει οικονομικά την εταιρεία βραχυπρόθεσμα, εφόσον φέρνουν μαζί τους και νέες ιδέες αλλά δεν είναι σίγουρο αν θα σεβαστούν την επωνυμία της εταιρείας ούτως ώστε να κρατήσουν τα κέρδη ψηλά σε μακροπρόθεσμο σημείο.

2.2 Ανάλυση SWOT – Derwent London

Derwent London SWOT ANALYSIS:

STRENGTHS (Δυνατά στοιχεία της εταιρείας)

- Η εταιρεία διαθέτει ένα ειδικό τμήμα διαχείρισης εξυπηρέτησης πελατών όπου με αυτό το τρόπο έχει επιτύχει ένα υψηλό επίπεδο ικανοποίησης πελατών και έχει δημιουργήσει μια πάρα πολύ καλή εικόνα για τους πιθανόν νέους πελάτες.
- Σαν εταιρεία θεωρείται αρκετά αξιόπιστος προμηθευτής και με αυτό τον τρόπο κερδίζει χρόνο ως προς το τομέα εμπιστοσύνη.
- Το ισχυρό χαρτοφυλάκιο της Derwent London και η μεγάλη επωνυμία της ως εταιρεία είναι ένα μεγάλο προνόμιο για αυτήν ακόμα και για την επέκταση σε νέες κατηγορίες προϊόντων.
- Οι ισχυρές ταμειακές ροές παρέχουν πόρους στην εταιρεία ούτως ώστε να επεκταθεί σε νέα έργα.
- Η εμπειρία και αυτοματοποίηση των δραστηριοτήτων της εταιρείας έφερε παράλληλα την συνέπεια και ποιότητα στα προϊόντα της.
- Η Derwent London έχει αρκετά καλές επιδόσεις στις νέες αγορές καθώς η επέκταση βοήθησε την εταιρεία να δημιουργήσει νέα ροή εσόδων και να κατάφερε να διαφοροποιήσει τον κίνδυνο οικονομικού κύκλου στις αγορές στις οποίες δραστηριοποιείται.
- Η Derwent London με το καιρό έχει χτίσει μια εξαιρετική συνεργασία μεταξύ αυτής και των εμπόρων όπου την βοηθάει στην προώθηση και στην θετική διαφήμιση των προϊόντων τους (Bradfort, 2010).

Weaknesses (αδυναμίες και αρνητικά στοιχεία)

- Δεν γίνονται οι επιθυμητές επενδύσεις στην έρευνα και ανάπτυξη σε σχέση με μεγάλες εξίσου εταιρείες στον ίδιο τομέα. Παρόλο που η Derwent London δαπανά πάνω από τον μέσο όρο της βιομηχανίας για την έρευνα και την ανάπτυξη, δεν ήταν σε θέση να ανταγωνιστεί τις κορυφαίες εταιρείες όσον αφορά τον κλάδο της καινοτομίας.
- Ο οικονομικός σχεδιασμός δεν γίνεται σωστά και αποτελεσματικά. Ο τρέχων δείκτης περιουσιακών στοιχείων και οι δείκτες ρευστού ενεργητικού

υποδηλώνουν ότι η εταιρεία μπορεί να χρησιμοποιήσει τα μετρητά πιο αποτελεσματικά από ό, τι κάνει επί του παρόντος.

- Χρειάζεται περισσότερες επενδύσεις και ανάπτυξη στην τομέα της τεχνολογίας. Η Derwent London πρέπει να επενδύσει περισσότερα χρήματα στην τεχνολογία ούτως ώστε να ενσωματώσει τις απαιτούμενες διαδικασίες, με βάση πάντα το μέγεθος της εταιρείας, σε όλους τους τομείς. Αυτή την στιγμή οι επενδύσεις στο τομέα της τεχνολογίας δεν αντιπροσωπεύει το επίπεδο της εταιρείας.
- Υστερεί στην επιτυχία στην νέα παραγωγή καινούργιων προϊόντων.
- Ο δείκτης αποδοτικότητας και η καθαρή θέση είναι χαμηλότερα από τον μέσο όρο του κλάδου.
- Υπάρχουν κενά στην γκάμα των προϊόντων που πωλούνται από την εταιρεία. Αυτή η έλλειψη επιλογής μπορεί να δώσει σε έναν νέο ανταγωνιστή μια θέση στην αγορά (Renault, 1994).

Threats (Απειλές)

- Η εταιρεία μπορεί να αντιμετωπίσει αγωγές σε διάφορες αγορές λόγω των διαφορετικών νόμων και στις συνεχείς διακυμάνσεις σχετικά με τα πρότυπα προϊόντων σε αυτές τις αγορές.
- Οι νέοι περιβαλλοντικοί κανονισμοί στο πλαίσιο της συμφωνίας του Παρισιού (2016) θα μπορούσαν να αποτελέσουν απειλή για ορισμένες υφιστάμενες κατηγορίες προϊόντων.
- Η αύξηση του επιπέδου των μισθών, ιδιαίτερα οι αυξήσεις στα 15 δολάρια την ώρα και η αύξηση των τιμών στην Κίνα μπορεί να οδηγήσει σε σοβαρές πιέσεις στην κερδοφορία της Derwent London.
- Η σταθερή κερδοφορία έχει αυξήσει τον αριθμό των εταιρειών στο τομέα του REAL ESTATE τα τελευταία δύο χρόνια και χάρις στον έντονο ανταγωνισμό υπάρχει μια καθοδική πίεση όχι μόνο προς την κερδοφορία της εταιρείας αλλά και στις συνολικές πωλήσεις.
- Η αλλαγή των προτιμήσεων των καταναλωτών αναζητώντας πλέον μια προχωρημένη διαδικτυακή τεχνολογία όπου θα τους εξυπηρετήσει αποτελεί απειλή για το υπάρχον διαδικτυακό μοντέλο της εταιρείας.

- Η αυξανόμενη τάση προς τον απομονωτισμό στην αμερικάνικη οικονομία, μπορεί να οδηγήσει σε παρόμοια αντίδραση από άλλη κυβέρνηση, επηρεάζοντας έτσι αρνητικά τις διεθνείς πωλήσεις.
- Η έλλειψη εξιδεικευμένου εργατικού προσωπικού σε ορισμένες παγκόσμιες αγορές αποτελεί απειλή για την σταθερή αύξηση των κερδών της Derwent London σε αυτές τις αγορές.
- Καθώς η εταιρεία δραστηριοποιείται σε πολλές χώρες, είναι εκτεθειμένη σε συναλλαγματικές διακυμάνσεις, ειδικά λόγω τους ασταθούς πολιτικού κλίματος σε αριθμό αγορών σε όλο τον κόσμο (Morrison, 2021).

Opportunities (Ευκαιρίες)

- Μια νέα τεχνολογία όπου θα παρέχει διαφοροποιημένη στρατηγική προσέγγιση του καταναλωτή θα βοηθήσει την εταιρεία να διατηρήσει το πελατολόγιο της όπως επίσης θα μπορεί να προσελκύσει νέους πελάτες.
- Με βάση των νέων έργων της κυβέρνησης ως προς το περιβάλλον δίνεται η ευκαιρία στην Derwent London να παρέχει τις υπηρεσίες της.
- Τα τελευταία χρόνια η εταιρεία έχει επενδύσει ένα πολύ μεγάλο ποσό στο διαδικτυακό κανάλι κάτι που έχει προσεγγίσει νέους πελάτες. Τα επόμενα χρόνια η εταιρεία μπορεί να αξιοποιήσει αυτή την ευκαιρία γνωρίζοντας καλύτερα τον πελάτη της εξυπηρετώντας τις ανάγκες τους κάνοντας μια γενική έρευνα και ανάλυση μαζικών δεδομένων.
- Οι νέες ευκαιρίες με τις νέες περιβαλλοντικές πολιτικές θα δημιουργήσουν ίσους όρους ανταγωνισμού για όλους τους παράγοντες του κλάδου. Αποτελεί μια μεγάλη ευκαιρία για την εταιρεία ούτως ώστε να οδηγήσει το πλεονέκτημα της στην νέα τεχνολογία και να κερδίσει μερίδιο αγοράς στην νέα κατηγορία προϊόντων.
- Οι σταθερές ταμειακές ροές παρέχουν ευκαιρίες για επενδύσεις σε παράλληλα τμήματα. Τα μετρητά όπου υπάρχουν στην τράπεζα μπορεί να τα επενδύσει σε νέες τεχνολογίες καθώς και σε νέους τομείς προϊόντων. Αυτό μπορεί να ανοίξει πολλά παράθυρα ευκαιριών και σε άλλες κατηγορίες προϊόντων.

- Η υιοθέτηση νέων τεχνολογικών προτύπων και κυβερνητικής συμφωνίας ελεύθερων συναλλαγών έδωσε στην Derwent London την ευκαιρία να εισέλθει σε μια νέα αναδυόμενη αγορά.
- Η νέα φορολογική πολιτική μπορεί να επηρεάσει σημαντικά τον τρόπο επιχειρηματικής δραστηριότητας και μπορεί να ανοίξει νέες ευκαιρίες για καθιερωμένους παίκτες στο χώρο όπως η Derwent London, αυξάνοντας με αυτό τον τρόπο την κερδοφορία της.

Derwent London SWOT ANALYSIS:

STRENGTHS (Δυνατά στοιχεία της εταιρείας)

- Η εταιρεία διαθέτει ένα ειδικό τμήμα διαχείρισης εξυπηρέτησης πελατών όπου με αυτό τον τρόπο έχει επιτύχει ένα υψηλό επίπεδο ικανοποίησης πελατών και έχει δημιουργήσει μια πάρα πολύ καλή εικόνα για τους πιθανόν νέους πελάτες.
- Ξαν εταιρεία θεωρείται αρκετά αξιόπιστος προμηθευτής και με αυτό τον τρόπο κερδίζει χρόνο ως προς το τομέα εμπιστοσύνη.
- Το ισχυρό χαρτοφυλάκιο της Derwent London και η μεγάλη επωνυμία της ως εταιρεία είναι ένα μεγάλο προνόμιο για αυτήν ακόμα και για την επέκταση σε νέες κατηγορίες προϊόντων.
- Οι ισχυρές ταμειακές ροές παρέχουν πόρους στην εταιρεία ούτως ώστε να επεκταθεί σε νέα έργα.
- Η εμπειρία και αυτοματοποίηση των δραστηριοτήτων της εταιρείας έφερε παράλληλα την συνέπεια και ποιότητα στα προϊόντα της.
- Η Derwent London έχει αρκετά καλές επιδόσεις στις νέες αγορές καθώς η επέκταση βοήθησε την εταιρεία να δημιουργήσει νέα ροή εσόδων και να κατάφερε να διαφοροποιήσει τον κίνδυνο οικονομικού κύκλου στις αγορές στις οποίες δραστηριοποιείται.
- Η Derwent London με το καιρό έχει χτίσει μια εξαιρετική συνεργασία μεταξύ αυτής και των εμπόρων όπου την βοηθάει στην προώθηση και στην θετική διαφήμιση των προϊόντων τους.

Opportunities (Ευκαιρίες)

- Μια νέα τεχνολογία όπου θα παρέχει διαφοροποιημένη στρατηγική προσέγγιση του καταναλωτή θα βοηθήσει την εταιρεία να διατηρήσει το πελατολόγιο της όπως επίσης θα μπορεί να προσελκύσει νέους πελάτες.
- Με βάσει των νέων έργων της κυβέρνησης ως προς το περιβάλλον δίνεται η ευκαιρία στην Derwent London να παρέχει τις υπηρεσίες της.
- Τα τελευταία χρόνια η εταιρεία έχει επενδύσει ένα πολύ μεγάλο ποσό στο διαδικτυακό κανάλι κάτι που έχει προσεγγίσει νέους πελάτες. Τα επόμενα χρόνια η εταιρεία μπορεί να αξιοποιήσει αυτή την ευκαιρία γνωρίζοντας καλύτερα τον πελάτη της εξυπηρετώντας τις ανάγκες τους κάνοντας μια γενική έρευνα και ανάλυση μαζικών δεδομένων.
- Οι νέες ευκαιρίες με τις νέες περιβαλλοντικές πολιτικές θα δημιουργήσουν ίσους όρους ανταγωνισμού για όλους τους παράγοντες του κλάδου. Αποτελεί μια μεγάλη ευκαιρία για την εταιρεία ούτως ώστε να οδηγήσει το πλεονέκτημα της στην νέα τεχνολογία και να κερδίσει μερίδιο αγοράς στην νέα κατηγορία προϊόντων.
- Οι σταθερές ταμειακές ροές παρέχουν ευκαιρίες για επενδύσεις σε παράλληλα τμήματα. Τα μετρητά όπου υπάρχουν στην τράπεζα μπορεί να τα επενδύσει σε νέες τεχνολογίες καθώς και σε νέους τομείς προϊόντων. Αυτό μπορεί να ανοίξει πολλά παράθυρα ευκαιριών και σε άλλες κατηγορίες προϊόντων.
- Η υιοθέτηση νέων τεχνολογικών προτύπων και κυβερνητικής συμφωνίας ελεύθερων συναλλαγών έδωσε στην Derwent London την ευκαιρία να εισέλθει σε μια νέα αναδυόμενη αγορά.
- Η νέα φορολογική πολιτική μπορεί να επηρεάσει σημαντικά τον τρόπο επιχειρηματικής δραστηριότητας και μπορεί να ανοίξει νέες ευκαιρίες για καθιερωμένους παίκτες στο χώρο όπως η Derwent London, αυξάνοντας με αυτό τον τρόπο την κερδοφορία της.

Weaknesses (αδυναμίες και αρνητικά στοιχεία)

- Δεν γίνονται οι επιθυμητές επενδύσεις στην έρευνα και ανάπτυξη σε σχέση με μεγάλες εξίσου εταιρείες στον ίδιο τομέα. Παρόλο που η Derwent London δαπανά πάνω από τον μέσο όρο της βιομηχανίας για την έρευνα και την ανάπτυξη, δεν ήταν σε θέση να ανταγωνιστεί τις κορυφαίες εταιρείες όσον αφορά τον κλάδο της καινοτομίας.
- Ο οικονομικός σχεδιασμός δεν γίνεται σωστά και αποτελεσματικά. Ο τρέχων δείκτης περιουσιακών στοιχείων και οι δείκτες ρευστού ενεργητικού υποδηλώνουν ότι η εταιρεία μπορεί να χρησιμοποιήσει τα μετρητά πιο αποτελεσματικά από ό, τι κάνει επί του παρόντος.
- Χρειάζεται περισσότερες επενδύσεις και ανάπτυξη στην τομέα της τεχνολογίας. Η Derwent London πρέπει να επενδύσει περισσότερα χρήματα στην τεχνολογία ούτως ώστε να ενσωματώσει τις απαιτούμενες διαδικασίες, με βάσει πάντα το μέγεθος της εταιρείας, σε όλους τους τομείς. Αυτή την στιγμή οι επενδύσεις στο τομέα της τεχνολογίας δεν αντιπροσωπεύει το επίπεδο της εταιρείας.
- Υστερεί στην επιτυχία στην νέα παραγωγή καινούργιων προϊόντων.
- Ο δείκτης αποδοτικότητας και η καθαρή θέση είναι χαμηλότερα από τον μέσο όρο του κλάδου.
- Υπάρχουν κενά στην γκάμα των προϊόντων που πωλούνται από την εταιρεία. Αυτή η έλλειψη επιλογής μπορεί να δώσει σε έναν νέο ανταγωνιστή μια θέση στην αγορά.

Threats (Απειλές)

- Η εταιρεία μπορεί να αντιμετωπίσει αγωγές σε διάφορες αγορές λόγω των διαφορετικών νόμων και στις συνεχείς διακυμάνσεις σχετικά με τα πρότυπα προϊόντων σε αυτές τις αγορές.
- Οι νέοι περιβαλλοντικοί κανονισμοί στο πλαίσιο της συμφωνίας του Παρισιού (2016) θα μπορούσαν να αποτελέσουν απειλή για ορισμένες υφιστάμενες κατηγορίες προϊόντων.
- Η αύξηση του επιπέδου των μισθών, ιδιαίτερα οι αυξήσεις στα 15 δολάρια την ώρα και η αύξηση των τιμών στην Κίνα μπορεί να οδηγήσει σε σοβαρές πιέσεις στην κερδοφορία της Derwent London.
- Η σταθερή κερδοφορία έχει αυξήσει τον αριθμό των εταιρειών στο τομέα του REAL ESTATE τα τελευταία δύο χρόνια και χάρις στον έντονο ανταγωνισμό υπάρχει μια καθοδική πίεση όχι μόνο προς την κερδοφορία της εταιρείας αλλά και στις συνολικές πωλήσεις.
- Η αλλαγή των προτιμήσεων των καταναλωτών αναζητώντας πλέον μια προχωρημένη διαδικτυακή τεχνολογία όπου θα τους εξυπηρετήσει αποτελεί απειλή για το υπάρχον διαδικτυακό μοντέλο της εταιρείας.
- Η αυξανόμενη τάση προς τον απομονωτισμό στην αμερικανική οικονομία, μπορεί να οδηγήσει σε παρόμοια αντίδραση από άλλη κυβέρνηση, επηρεάζοντας έτσι αρνητικά τις διεθνείς πωλήσεις.
- Η έλλειψη εξειδικευμένου εργατικού προσωπικού σε ορισμένες παγκόσμιες αγορές αποτελεί απειλή για την σταθερή αύξηση των κερδών της Derwent London σε αυτές τις αγορές.
- Καθώς η εταιρεία δραστηριοποιείται σε πολλές χώρες, είναι εκτεθειμένη σε συναλλαγματικές διακυμάνσεις, ειδικά λόγω τους ασταθούς πολιτικού κλίματος σε αριθμό αγορών σε όλο τον κόσμο.

2.3 Σύγκριση των δύο αναλύσεων – SWOT ANALYSIS

Τα κοινά χαρακτηριστικά των δύο εταιρειών, είναι και αυτά που τις κάνουν τόσο δυνατές στον τομέα του REAL ESTATE. Η μεγάλη επωνυμία, η διάφοροι τρόποι και μορφές εισόδων, η πολύ καλή εξυπηρέτηση πελατών, η εύκολη παραγωγή νέων προϊόντων και το πλούσιο χαρτοφυλάκιο είναι κάτι που τις κατατάσσει στις πολύ ψηλά ως εταιρείες στο τομέα όπου ειδικεύονται (Liu, 2018).

Η εταιρεία Great Portland Estates σε σχέση με την Derwent London υπερέχει στην καινοτομία προϊόντων. Αυτό μπορεί να επηρεάσει την εταιρεία Derwent London αφού δεν θα είναι σε θέση να ανταγωνιστεί τις κορυφαίες εταιρείες στον κλάδο της καινοτομίας. Επιπρόσθετα, η Derwent London υστερεί σε σχέση με την Great Portland Estates στην παραγωγή νέων προϊόντων και ως προς την πληθώρα προϊόντων που παρέχει.

Με βάση τις SWOT ANALYSIS, η DERWENT LONDON έχει καλύτερη συνεργασία με τους προμηθευτές της καθώς η Great Portland Estates χάνει αυτό το προνόμιο εφόσον λόγω της μεγάλης έρευνας για εύρεση καλύτερων τιμών χάνει παράλληλα την εμπιστοσύνη της προς τους προμηθευτές.

Ένα πολύ σημαντικό κομμάτι είναι η εξυπηρέτηση πελατών, όπου η Derwent London, χάρις το ειδικό τμήμα εξυπηρέτησης πελατών, διαθέτει υψηλό επίπεδο ικανοποίησης πελατών. Ναι μεν η Great Portland Estates έχει επίσης ένα αρκετά καλό όνομα στην αγορά ως προς την εξυπηρέτηση πελατών αλλά είναι κάτι που χρειάζεται ανάπτυξη και έρευνα σε σχέση με το τμήμα της Derwent London.

Ευκαιρίες όπου μπορούν να εκμεταλλευτούν οι δύο εταιρείες είναι η ανάπτυξη στο τομέα της τεχνολογίας. Από την μια πλευρά η Great Portland Estates όπου έχει είδη μια αρκετά καλή ανάπτυξη στο τεχνολογικό κομμάτι μπορεί να παράγει τεράστια γκάμα προϊόντων και από την άλλη η Derwent London όπου επενδύοντας στην τεχνολογία θα μπορεί να της αποφέρει νέα γκάμα προϊόντων και νέες ροές εσόδων. Συνάμα, έχουμε δει και στο παρελθόν ότι η συνεργασία εταιρειών στην τοπική αγορά θα μπορούσε να βοηθήσει στο αναπτυξιακό κομμάτι των δύο εταιρειών.

Κίνδυνοι και απειλές όπου μπορεί να επηρεάσουν τις δύο εταιρείες είναι η ανάπτυξη της αγοράς στον τομέα του Real Estate, εφόσον πλέον τα προϊόντα είναι αρκετά, κάτι που αποτελεί κίνδυνο για τις επώνυμες εταιρείες.

Σχετικά με το προσωπικό, από την μια έχουμε την Great Portland Estates με αρκετά έμπειρους υπαλλήλους που βρίσκονται κοντά στην συνταξιοδότηση και από την άλλη η Derwent London να έχει έλλειψη εξειδικευμένου εργατικού. Αυτό στο μέλλον θα μπορούσε να αποτελέσει επίσης μια μεγάλη απειλή για τις δύο εταιρείες. Αξίζει να σημειωθεί ότι κοινοί κίνδυνοι πλέον είναι και τα περιβαλλοντικά γεγονότα ανά το παγκόσμιο.

3. Financial Analysis

3.1 Balance Sheet Great Portland Estates

Group balance sheet	2017	2018	2019	2020	2021
Non-current assets					
Investment property	2,351.9	2,305.2	2,025.0	1,987.1	1,894.5
Investment in joint ventures	480.8	423.7	511.9	647.0	626.4
Property, plant and equipment	5.1	4.6	4.0	7.5	6.3
Deferred tax	2.0	/	/	/	/
Pension asset	/	0.5	/	/	0.7
Other investments	/	/	/	0.2	1.0
	2,839.8	2,734.0	2,540.9	2,641.8	2,528.9
Current assets					
Trading property	246.7	19.5	5.6	/	/
Trade and other receivables	351.8	15.1	10.9	16.1	19.5
Corporation tax	1.0	/	/	0.5	0.4
Cash and cash equivalents	25.5	351.4	139.4	94.9	11.1
	625.0	386.0	155.9	111.5	31.0
Total assets	3,464.8	3,120.0	2,696.8	2,753.3	2,559.9
Current liabilities					
Trade and other payables	(147.0)	(363.3)	(47.1)	(60.0)	(55.1)
Interest-bearing loans and borrowings	/	(150.9)	/	/	/
Corporation tax	/	(0.1)	(3.3)	/	/
	(147.0)	(514.3)	(50.4)	(60.0)	(55.1)
Non-current liabilities					
Interest-bearing loans and borrowings	(537.7)	(196.2)	(296.0)	(444.3)	(488.6)
Obligations under finance leases	(35.9)	(40.8)	(40.7)	/	/
Pension liability	(5.8)	/	/	(0.4)	/
Deferred tax	/	(1.8)	/	/	/
Obligations under head leases	/	/	/	(40.7)	(40.7)
Obligations under occupational leases	/	/	/	(4.8)	(3.9)
	(579.4)	(238.8)	(336.7)	(490.2)	(533.2)
Total liabilities	(726.4)	(387.1)	(753.1)	(550.2)	(588.3)
Net assets	2,738.4	2,366.9	2,309.7	2,203.1	1,971.6
Equity					
Share capital	43.0	43.0	41.4	38.7	38.7
Share premium account	352.0	46.0	46.0	46.0	46.0
Capital redemption reserve	16.4	322.4	324.0	326.7	326.7
Retained earnings	2,330.8	1,957.9	1,900.0	1,792.3	1,560.0
Investment in own shares	(3.8)	(2.4)	(1.7)	(0.6)	0.2
Total equity	2,738.4	2,366.9	2,309.7	2,203.1	1,971.6

Net assets per share	796p	840p	851p	868p	779p
EPRA NAV	799p	845p	853p	868p	779p

(Great Portland Estates plc, 2021), (Great Portland Estates plc, 2020), (Great Portland Estates plc, 2019), (Great Portland Estates plc, 2018), (Great Portland Estates plc, 2017)

3.2 Balance Sheet Derwent London

Group balance sheet	2017	2018	2019	2020	2021
Non-current assets					
Investment property	4,670.7	5,028.2	5,174.3	5,029.1	5,359.9
Property, plant and equipment	52.2	53.1	50.2	50.2	54.0
Investments	39.7	29.1	1.3	0.9	51.1
Deferred tax	/	/	/	/	0.3
Pension scheme surplus	/	0.3	0.5	/	1.8
Other receivables	105.2	123.1	134.4	146.4	159.3
	4,867.8	5,233.8	5,360.7	5,226.6	5,626.4
Current assets					
Trading property	25.3	36.3	40.7	12.9	32.2
Trade and other receivables	58.0	61.4	58.6	76.2	61.7
Cash and cash equivalents	87.0	18.3	54.5	50.7	68.5
Trading stock	/	/	/	/	0.4
	170.3	116.0	153.8	139.8	162.8
Non-current assets held for sale	/	/	118.6	165.0	102.8
Total assets	5,038.1	5,349.8	5,633.1	5,531.4	5,892.0
Current liabilities					
Borrowings	/	148.4	/	/	12.3
Trade and other payables	86.7	103.1	112.5	106.7	128.3
Corporation tax liability	2.1	2.1	0.3	0.5	0.5
Provisions	0.2	0.3	0.9	0.6	0.3
Leasehold liabilities	/	/	/	/	51.2
Derivative financial instruments	/	/	/	/	0.4
	89.0	253.9	113.7	107.8	193.0
Non-current liabilities					
Borrowings	730.8	766.1	976.6	1,033.2	1,237.1
Derivative financial instruments	7.9	3.6	3.7	5.6	0.4
Leasehold liabilities	14.1	60.7	59.5	66.6	19.4
Provisions	0.4	0.3	1.5	0.4	0.3
Pension scheme deficit	0.4	/	/	2.2	/

Deferred tax	2.3	1.8	1.2	0.5	/
	755.9	832.5	1,042.5	1,108.5	1,257.2
Total liabilities	844.9	1,086.4	1,156.2	1,216.3	1,450.2
Total net assets	4,193.2	4,263.4	4,476.9	4,315.1	4,441.8
Equity					
Share capital	5.6	5.6	5.6	5.6	5.6
Share premium	189.2	189.6	193.0	193.7	195.4
Other reserves	942.9	943.5	936.2	939.4	941.1
Retained earnings	2,990.6	3,063.2	3,286.4	3,124.5	3,299.7
Equity shareholders' funds	4,128.3	4,201.9	4,421.2	4,263.2	4,441.8
Non-controlling interest	64.9	61.5	55.7	51.9	/
Total equity	4,193.2	4,263.4	4,476.9	4,315.1	4,441.8

(Derwent London plc , 2021), (Derwent London plc, 2020), (Derwent London plc, 2019),
(Derwent London plc, 2018) , (Derwent London plc, 2017)

3.3 Income Statement GREAT PORTLAND ESTATES

Group income statement	2017	2018	2019	2020	2021
Revenue	122.1	387.2	112.7	102.5	88.5
Cost of sales	(45.2)	(289.8)	(49.7)	(27.7)	(24.7)
	76.9	97.4	63.0	74.8	63.8
Administration expenses	(20.1)	(24.1)	(25.1)	(29.0)	(25.2)
Estimated credit loss	(0.2)	(0.3)	(0.3)	(0.1)	(7.7)
Development management losses	/	/	(0.3)	(0.2)	(0.1)
Operating profit before deficit from property and results of joint ventures	56.6	73.0	37.3	45.5	30.8
(Deficit)/surplus on investment property	(136.9)	35.5	7.3	(52.6)	(156.8)
Share of results of joint ventures	(57.2)	41.2	10.0	57.9	(76.2)
Operating (loss)/profit	(137.5)	149.7	54.6	50.8	(202.2)
Finance income	9.0	9.8	8.3	7.3	8.0

Finance costs	(9.2)	(11.2)	(8.1)	(6.5)	(7.8)
Fair value movement on convertible bond	10.1	8.5	1.3	/	/
Fair value movement on derivatives	38.9	(5.4)	/	/	/
Non-recurring items	(51.5)	(74.7)	/	/	/
(Loss)/profit before tax	(140.2)	76.7	56.1	51.6	(202.0)
Tax	0.8	(6.4)	(6.6)	0.2	0.1
(Loss)/profit for the year	(139.4)	70.3	49.5	51.8	(201.9)
(Loss)/earnings per share - basic	(40.8)p	21.5p	17.9p	20.0p	(79.8)p
(Loss)/earnings per share - diluted	(40.8)p	18.2p	17.1p	20.0p	(79.8)p
EPRA earnings per share - diluted	17.3p	20.4p	19.4p	22.0p	15.8p
Dividend per share	10.1p	11.3p	12.2p	12.6p	12.6p

(Great Portland Estates plc, 2021), (Great Portland Estates plc, 2020), (Great Portland Estates plc, 2019), (Great Portland Estates plc, 2018), (Great Portland Estates plc, 2017)

3.4 Income Statement Derwent London

Group income statement					
	2017	2018	2019	2020	2021
Gross property and other income	202.6	228.0	230.3	268.6	240.2
Net property and other income	164.8	185.9	182.6	183.0	187.5
Administrative expenses	(28.2)	(32.3)	(37.0)	(37.8)	(37.1)
Revaluation (deficit)/surplus	147.9	83.4	156.4	(196.1)	130.8
Profit on disposal of investment property	50.3	5.2	13.8	1.7	10.4
(Loss)/profit from operations	334.8	242.2	315.8	(49.2)	291.6
Finance costs	(27.1)	(23.5)	(26.7)	(30.3)	(28.1)
Movement in fair value of derivative financial instruments	9.4	4.3	(0.1)	(1.9)	4.8
Financial derivative termination costs	(7.3)	(3.5)	(2.7)	(1.7)	(1.9)
Share of results of joint ventures	5.0	2.1	1.9	/	(13.9)

Finance income	/	/	0.2	0.2	/
Bond redemption premium	/	/	(7.8)	/	/
Loan arrangement costs written off	/	/	/	(0.1)	/
(Loss)/profit before tax	314.8	221.6	280.6	(83.0)	252.5
Tax credit/(charge)	(1.8)	(2.7)	(2.5)	1.6	1.3
Profit/(loss) for the year	313.0	218.9	278.1	(81.4)	253.8
Attributable to:					
Equity shareholders	314.0	222.3	283.4	(77.6)	252.3
Non-controlling interest	(1.0)	(3.4)	(5.3)	(3.8)	1.5
	313.0	218.9	278.1	(81.4)	253.8
Basic (loss)/earnings per share	281.79p	199.33p	253.82p	(69.34p)	224.99p
Diluted (loss)/earnings per share	281.12p	198.91p	253.11p	(69.34p)	224.44p

(Derwent London plc , 2021), (Derwent London plc, 2020), (Derwent London plc, 2019),
(Derwent London plc, 2018) , (Derwent London plc, 2017)

3.5 Cash Flow GREAT PORTLAND ESTATES

Group statement of cash flows	2017	2018	2019	2020	2021
Operating activities					
Operating (loss)/profit	(137.5)	149.7	54.6	50.8	(202.2)
Adjustments for non-cash items	192.4	(78.9)	(13.7)	(2.4)	238.5
Deposits received on forward sale of residential units	8.8	/	/	/	/
Development of trading property	(75.0)	/	/	/	/
(Increase)/decrease in receivables	(12.7)	11.5	2.2	(6.4)	(3.4)
Decrease in payables	(5.4)	(54.9)	(13.5)	4.8	(6.3)
Decrease in trading property		232.2	13.4	4.9	/
Cash (absorbed)/generated from operations	(29.4)	259.6	43.0	51.7	26.6
Interest paid	(29.0)	(18.4)	(12.3)	(10.1)	(10.3)
Tax repaid	0.1	/	/	/	0.1
Interest received	/	/	1.3	0.6	0.2
Tax paid	/	(1.6)	(5.0)	(3.6)	/
Cash flows from operating activities	(58.3)	239.6	27.0	38.6	16.6

Investing activities					
Distributions from joint ventures	56.2	21.1	10.1	4.6	8.3
Purchase and development of property	(187.3)	(128.7)	(47.6)	(64.6)	(60.8)
Purchase of plant and equipment	(4.9)	(0.4)	(0.1)	(0.1)	(0.4)
Sale of properties	346.5	487.1	342.1	66.9	(0.2)
Investment in joint ventures	(6.7)	(12.9)	(45.6)	(18.0)	(10.8)
Funds to joint ventures	/	(30.7)	(35.6)	(56.9)	(45.3)
Funds from joint ventures	/	130.3	/	/	/
Purchase of other investments	/	/	/	(0.2)	(0.8)
Cash flows from investing activities	203.8	465.8	223.3	68.3	-110
Financing activities					
Revolving credit facility drawn/(repaid)	109.0	(109.0)	/	149.1	(105.0)
Redemption of private placement notes	(159.7)	(127.7)	/	/	/
Premium paid on redemption of private placement notes	(51.5)	(36.3)	/	/	/
Termination of cross currency swaps	34.7	23.1	/	/	/
Funds to joint ventures	(33.6)	/	/	/	/
Purchase of own shares	/	/	(73.7)	(127.8)	/
Equity dividends paid	(31.6)	/	/	/	/
Repayment of convertible bond	/	/	(149.6)	/	/
Issue of private placement notes	/	174.1	99.7	/	149.1
Redemption of debenture loan stock	/	(121.1)	/	/	/
Premium paid on redemption of debenture stock	/	(38.9)	/	/	/
Capital returned via a B share scheme	/	/	(306.0)	/	/
Dividends paid	/	(143.7)	(32.7)	(33.3)	(31.7)
Payment of lease obligations	/	/	/	(2.8)	(2.8)
Cash flows from financing activities	(132.7)	(379.5)	(462.3)	(14.8)	9.6
Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents	12.8	325.9	(212.0)	(44.5)	(83.8)
Cash and cash equivalents at 1 April	12.7	25.5	351.4	139.4	94.9
Cash and cash equivalents at 31 March	25.5	351.4	139.4	94.9	11.1

(Great Portland Estates plc, 2021), (Great Portland Estates plc, 2020), (Great Portland Estates plc, 2019), (Great Portland Estates plc, 2018), (Great Portland Estates plc, 2017)

3.6 Cash Flow Derwent London

Group statement of cash flows	2017	2018	2019	2020	2021
Operating activities					
Property income	154.3	159.5	/	/	/
Property expenses	(19.2)	(19.1)	(18.6)	(19.1)	(14.3)
Cash paid to and on behalf of employees	(19.5)	(22.0)	(24.4)	(27.5)	(26.9)
Other administrative expenses	(7.3)	(5.2)	(9.9)	(8.0)	(7.8)
Interest paid	(21.7)	(17.4)	(18.8)	(25.4)	(21.9)
Other finance costs	(3.2)	(2.6)	(3.0)	(2.9)	(3.1)
Other income	2.9	2.9	3.6	3.5	4.1
Tax paid in respect of operating activities	(2.8)	(3.1)	(3.5)	/	(0.5)
Surrender premiums and other property income	/	22.2	0.5	2.7	5.7
Rents received	/	/	171.0	161.9	187.0
Interest received	/	/	0.2	0.2	/
Disposal of trading properties	/	/	/	/	5.0
Expenditure on trading properties	/	/	/	/	(1.6)
Cash flows from operating activities	83.5	115.2	97.1	85.4	125.7
Investing activities					
Acquisition of properties	(8.5)	(57.3)	(31.6)	(43.8)	(251.8)
Capital expenditure on the property portfolio	(165.0)	(187.5)	(204.0)	(175.2)	(172.1)
Disposal of investment and trading properties	472.9	0.3	159.3	157.3	297.3
Investment in joint ventures	/	(0.8)	(0.6)	/	(64.1)
Repayment of shareholder loan	1.3	/	/	/	/
Purchase of property, plant and equipment	(5.0)	(0.8)	(0.3)	(0.4)	(1.6)
VAT (paid)/received	(11.7)	7.6	(2.2)	(0.9)	7.5
Reimbursement of capital expenditure	/	15.9	3.5	0.6	/
Dividend from joint venture	/	13.5	/	/	/
Receipts from joint ventures	/	/	30.3	0.4	/
Disposal of property, plant and equipment	/	/	1.3	/	0.2
Settlement of shareholder loan	/	/	/	/	2.0
Cash flows from investing activities	284.0	(209.1)	(44.3)	(62.0)	(182.6)
Financing activities					
Net movement in intercompany loans	/	/	/	/	/
Net movement in revolving bank loans	(170.8)	180.5	(203.1)	38.0	(117.8)
Drawdown of private placement notes	/	/	248.8	/	/
Financial derivative termination costs	(7.3)	(3.5)	(2.7)	(1.7)	(1.9)
Net proceeds of share issues	0.8	0.4	3.5	0.6	1.8
Dividends paid to non-controlling interest holder	(1.2)	/	(0.5)	/	/
Dividends paid	(119.7)	(152.0)	(75.1)	(81.8)	(84.3)
Payment of loan arrangement costs	/	(0.2)	/	/	/
Net proceeds of bond issue	/	/	171.0	/	/
Bond redemption	/	/	(150.0)	/	/
Bond redemption premium	/	/	(8.5)	/	/

Repayment of revolving bank loan	/	/	/	(6.5)	/
Drawdown of new revolving bank loan	/	/	/	24.2	/
Net proceeds of green bond issue	/	/	/	/	346.0
Proceeds from other loan	/	/	/	/	12.3
Repayment of secured bank loan	/	/	/	/	(28.0)
Acquisition of non-controlling interest	/	/	/	/	(53.4)
Cash flows from financing activities	(298.2)	25.2	(16.6)	(27.2)	74.7
Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents	69.3	(68.7)	36.2	(3.8)	17.8
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	17.7	87.0	18.3	54.5	50.7
Cash and cash equivalents at the end of the year	87.0	18.3	54.5	50.7	68.5

(Derwent London plc , 2021), (Derwent London plc, 2020), (Derwent London plc, 2019), (Derwent London plc, 2018) , (Derwent London plc, 2017)

4. Horizontal Analysis – Balance Sheet

4.1 Horizontal Analysis – Balance Sheet GREAT PORTLAND ESTATES

Group balance sheet	INCR./ (DECR.)				INCR./ (DECR.)				INCR./ (DECR.)				
	2017	2018	AMT	%CHANGE	2019	AMT	%CHANGE	2020	AMT	%CHANGE	2021	AMT	%CHANGE
Non-current assets													
Investment property	2.351,90	2.305,20	-46,70	-1,99%	2.025,00	-280,20	-12,16%	1.987,10	-37,90	-1,87%	1.894,50	-92,60	-4,66%
Investment in joint ventures	480,8	423,7	-57,10	-11,88%	511,9	88,20	20,82%	647	135,10	26,39%	626,4	-20,60	-3,18%
Property, plant and equipment	5,1	4,6	-0,50	-9,80%	4	-0,60	-13,04%	7,5	3,50	87,50%	6,3	-1,20	-16,00%
Deferred tax	2	/			/			/			/		
Pension asset	/	0,5			/			/			0,7		
Other investments	/	/			/			0,2			1	0,80	400,00%
	2.839,80	2.734,00	-105,80	-3,73%	2.540,90	-193,10	-7,06%	2.641,80	100,90	3,97%	2.528,90	-112,90	-4,27%
Current assets													
Trading property	246,7	19,5	-227,20	-92,10%	5,6	-13,90	-71,28%	/			/		
Trade and other receivables	351,8	15,1	-336,70	-95,71%	10,9	-4,20	-27,81%	16,1	5,20	47,71%	19,5	3,40	21,12%
Corporation tax	1	/			/			0,5	#TIMH!	#TIMH!	0,4	-0,10	-20,00%
Cash and cash equivalents	25,5	351,4	325,90	1278,04%	139,4	-212,00	-60,33%	94,9	-44,50	-31,92%	11,1	-83,80	-88,30%
	625	386	-239,00	-38,24%	155,9	-230,10	-59,61%	111,5	-44,40	-28,48%	31	-80,50	-72,20%
Total assets	3.464,80	3.120,00	-344,80	-9,95%	2.696,80	-423,20	-13,56%	2.753,30	56,50	2,10%	2.559,90	-193,40	-7,02%
Current liabilities													
Trade and other payables	-147	-363,3	-216,30	147,14%	-47,1	316,20	-87,04%	-60	-12,90	27,39%	-55,1	4,90	-8,17%
Interest-bearing loans and borrowings	/	-150,9			/			/			/		
Corporation tax	/	-0,1			-3,3	-3,20	3200,00%	/			/		
	-147	-514,3	-367,30	249,86%	-50,4	463,90	-90,20%	-60	-9,60	19,05%	-55,1	4,90	-8,17%
Non-current liabilities													
Interest-bearing loans and borrowings	-537,7	-196,2	341,50	-63,51%	-296	-99,80	50,87%	-444,3	-148,30	50,10%	-488,6	-44,30	9,97%
Obligations under finance leases	-35,9	-40,8	-4,90	13,65%	-40,7	0,10	-0,25%	/			/		
Pension liability	-5,8	/			/			-0,4			/		
Deferred tax	/	-1,8			/			/			/		
Obligations under head leases	/	/			/			-40,7			-40,7	0,00	0,00%
Obligations under occupational leases	/	/			/			-4,8			-3,9	0,90	-18,75%
	-579,4	-238,8	340,60	-58,78%	-336,7	-97,90	41,00%	-490,2	-153,50	45,59%	-533,2	-43,00	8,77%
Total liabilities	-726,4	-387,1	339,30	-46,71%	-753,1	-366,00	94,55%	-550,2	202,90	-26,94%	-588,3	-38,10	6,92%
Net assets	2.738,40	2.366,90	-371,50	-13,57%	2.309,70	-57,20	-2,42%	2.203,10	-106,60	-4,62%	1.971,60	-231,50	-10,51%
Equity													
Share capital	43	43	0,00	0,00%	41,4	-1,60	-3,72%	38,7	-2,70	-6,52%	38,7	0,00	0,00%
Share premium account	352	46	-306,00	-86,93%	46	0,00	0,00%	46	0,00	0,00%	46	0,00	0,00%
Capital redemption reserve	16,4	322,4	306,00	1865,85%	324	1,60	0,50%	326,7	2,70	0,83%	326,7	0,00	0,00%
Retained earnings	2.330,80	1.957,90	-372,90	-16,00%	1.900,00	-57,90	-2,96%	1.792,30	-107,70	-5,67%	1.560,00	-232,30	-12,96%
Investment in own shares	-3,8	-2,4	1,40	-36,84%	-1,7	0,70	-29,17%	-0,6	1,10	-64,71%	0,2	0,80	-133,33%
Total equity	2.738,40	2.366,90	-371,50	-13,57%	2.309,70	-57,20	-2,42%	2.203,10	-106,60	-4,62%	1.971,60	-231,50	-10,51%
Net assets per share	796p	840p			851p			868p			779p		
EPRA NAV	799p	845p			853p			868p			779p		

4.2 Horizontal Analysis – Balance Sheet Derwent London

Group balance sheet	INCR./(DECR.)				INCR./(DECR.)				INCR./(DECR.)				
	2017	2018	AMT	%CHANGE	2019	AMT	%CHANGE	2020	AMT	%CHANGE	2021	AMT	%CHANGE
Non-current assets													
Investment property	4,670,70	5,028,20	357,50	7,65%	5,174,30	146,10	2,91%	5,029,10	-145,20	-2,81%	5,359,90	330,80	6,58%
Property, plant and equipment	52,2	53,1	0,90	1,72%	50,2	-2,90	-5,46%	50,2	0,00	0,00%	54	3,80	7,57%
Investments	39,7	29,1	-10,60	-26,70%	1,3	-27,80	-95,53%	0,9	-0,40	-30,77%	51,1	50,20	5577,78%
Deferred tax	/	/			/			/			0,3		
Pension scheme surplus	/	0,3			0,5	0,20	66,67%	/			1,8		
Other receivables	105,2	123,1	17,90	17,02%	134,4	11,30	9,18%	146,4	12,00	8,93%	159,3	12,90	8,81%
	4,867,80	5,233,80	366,00	7,52%	5,360,70	126,90	2,42%	5,226,60	-134,10	-2,50%	5,626,40	399,80	7,65%
Current assets													
Trading property	25,3	36,3	11,00	43,48%	40,7	4,40	12,12%	12,9	-27,80	-68,30%	32,2	19,30	149,61%
Trade and other receivables	58	61,4	3,40	5,86%	58,6	-2,80	-4,56%	76,2	17,60	30,03%	61,7	-14,50	-19,03%
Cash and cash equivalents	87	18,3	-68,70	-78,97%	54,5	36,20	197,81%	50,7	-3,80	-6,97%	68,5	17,80	35,11%
Trading stock	/	/			/			/			0,4		
	170,3	116	-54,30	-31,88%	153,8	37,80	32,59%	139,8	-14,00	-9,10%	162,8	23,00	16,45%
Non-current assets held for sale	/	/			118,6			165	46,40	39,12%	102,8	-62,20	-37,70%
Total assets	5,038,10	5,349,80	311,70	6,19%	5,633,10	283,30	5,30%	5,531,40	-101,70	-1,81%	5,892,00	360,60	6,52%
Current liabilities													
Borrowings	/	148,4			/			/			12,3		
Trade and other payables	86,7	103,1	16,40	18,92%	112,5	9,40	9,12%	106,7	-5,80	-5,16%	128,3	21,60	20,24%
Corporation tax liability	2,1	2,1	0,00	0,00%	0,3	-1,80	-85,71%	0,5	0,20	66,67%	0,5	0,00	0,00%
Provisions	0,2	0,3	0,10	50,00%	0,9	0,60	200,00%	0,6	-0,30	-33,33%	0,3	-0,30	-50,00%
Leasehold liabilities	/	/			/			/			51,2		
Derivative financial instruments	/	/			/			/			0,4		
	89	253,9	164,90	185,28%	113,7	-140,20	-55,22%	107,8	-5,90	-5,19%	193	85,20	79,04%
Non-current liabilities													
Borrowings	730,8	766,1	35,30	4,83%	976,6	210,50	27,48%	1,033,20	56,60	5,80%	1,237,10	203,90	19,73%
Derivative financial instruments	7,9	3,6	-4,30	-54,43%	3,7	0,10	2,78%	5,6	1,90	51,35%	0,4	-5,20	-92,86%
Leasehold liabilities	14,1	60,7	46,60	330,50%	59,5	-1,20	-1,98%	66,6	7,10	11,93%	19,4	-47,20	-70,87%
Provisions	0,4	0,3	-0,10	-25,00%	1,5	1,20	400,00%	0,4	-1,10	-73,33%	0,3	-0,10	-25,00%
Pension scheme deficit	0,4	/			/			2,2	#TIMH!	#TIMH!	/		
Deferred tax	2,3	1,8	-0,50	-21,74%	1,2	-0,60	-33,33%	0,5	-0,70	-58,33%	/		
	755,9	832,5	76,60	10,13%	1,042,50	210,00	25,23%	1,108,50	66,00	6,33%	1,257,20	148,70	13,41%
Total liabilities	844,9	1,086,40	241,50	28,58%	1,156,20	69,80	6,42%	1,216,30	60,10	5,20%	1,450,20	233,90	19,23%
Total net assets	4,193,20	4,263,40	70,20	1,67%	4,476,90	213,50	5,01%	4,315,10	-161,80	-3,61%	4,441,80	126,70	2,94%
Equity													
Share capital	5,6	5,6	0,00	0,00%	5,6	0,00	0,00%	5,6	0,00	0,00%	5,6	0,00	0,00%
Share premium	189,2	189,6	0,40	0,21%	193	3,40	1,79%	193,7	0,70	0,36%	195,4	1,70	0,88%
Other reserves	942,9	943,5	0,60	0,06%	936,2	-7,30	-0,77%	939,4	3,20	0,34%	941,1	1,70	0,18%
Retained earnings	2,990,60	3,063,20	72,60	2,43%	3,286,40	223,20	7,29%	3,124,50	-161,90	-4,93%	3,299,70	175,20	5,61%
Equity shareholders' funds	4,128,30	4,201,90	73,60	1,78%	4,421,20	219,30	5,22%	4,263,20	-158,00	-3,57%	4,441,80	178,60	4,19%
Non-controlling interest	64,9	61,5	-3,40	-5,24%	55,7	-5,80	-9,43%	51,9	-3,80	-6,82%	/		
Total equity	4,193,20	4,263,40	70,20	1,67%	4,476,90	213,50	5,01%	4,315,10	-161,80	-3,61%	4,441,80	126,70	2,94%

4.2.1 Horizontal Analysis – Balance Sheet – Great Portland Estates vs Derwent London

Great Portland Estates				
	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change
	2017 - 2018	2018 - 2019	2019 - 2020	2020 - 2021
Investment Property	-1,99%	-12,16%	-1,87%	-4,66%
Property, Plant, and equipment	-9,80%	-13,04%	87,50%	-16,00%
Trade and other Receivables	-95,71%	-27,81%	47,71%	21,12%
Cash & cash equivalents	1278,04%	-60,33%	-31,92%	-88,30%
Current Liabilities	249,86%	-90,20%	19,05%	-8,17%
Non - Current Liabilities	-58,78%	41,00%	45,59%	8,77%

Vs

Derwent London				
	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change
	2017 - 2018	2018 - 2019	2019 - 2020	2020 - 2021
Investment Property	7,65%	2,91%	-2,81%	6,58%
Property, Plant, and equipment	1,72%	-5,46%	0,00%	7,57%
Trade and other Receivables	5,86%	-4,56%	30,03%	-19,03%
Cash & cash equivalents	-78,97%	197,81%	-6,97%	35,11%
Current Liabilities	185,28%	-55,22%	-5,19%	79,04%
Non - Current Liabilities	10,13%	25,23%	6,33%	13,41%

Όπως βλέπουμε μέσα από τα κυριότερα σημεία του horizontal analysis – balance sheet ξεκινώντας από την επένδυση σε ακίνητα, βλέπουμε την εταιρεία Great Portland Estates σε όλες τις περιόδους να μειώνει τις επενδύσεις της προς τα ακίνητα. Αντιθέτως, αναφορικά με την εταιρεία Derwent London παρατηρούμε ότι οι επενδύσεις στα ακίνητα με εξαίρεση την περίοδο 2019-2020 αυξάνονται.

Σχετικά με τα Ακίνητα, τις εγκαταστάσεις και τον εξοπλισμό της εταιρείας Great Portland Estates φαίνεται να υπάρχει μια μείωση κατά τις πρώτες δύο περιόδους, μια αισθητή αύξηση την περίοδο 2019-2020 και στην συνέχεια και πάλι μείωση. Η εταιρεία Derwent London παρουσιάζει αύξηση το 2017-2018, μείωση το 2018-2019, καμιά αλλαγή το έτος 2019-2020 και ακολούθως την τελευταία περίοδο αύξηση.

Το Trade and other Receivables για τις δύο εταιρείες φαίνεται ότι ανά περιόδους έχουν τις ίδιες αυξομειώσεις με αντίθεση ότι η Great Portland Estates έχει κάνει τις αυξήσεις της μόλις τις δύο τελευταίες περιόδους.

Την μεγαλύτερη αύξηση στα μετρητά ανά περιόδους φαίνεται να την έχει η εταιρεία Derwent London καθώς αύξηση για την εταιρεία Great Portland Estates έχουμε παρατηρήσει μόνο την περίοδο 2017-2018.

Σχετικά με τα current liabilities των εταιρειών παρατηρούμε τις ίδιες αυξομειώσεις σε διαφορετικές περιόδους. Τα Non - Current Liabilities κινούνται με αύξηση και για τις δύο εταιρείες με εξαίρεση την περίοδο 2017-2018 για την εταιρεία Great Portland Estates.

4.3 Horizontal Analysis – Income Statement

4.4 Horizontal Analysis – Income Statement GREAT PORTLAND ESTATES

Group income statement	INCR.//(DECR.)				INCR.//(DECR.)				INCR.//(DECR.)				
	2017	2018	AMT	%	2019	AMT	%	2020	AMT	%	2021	AMT	%
Revenue	122,1	387,2	265,1	217,12%	112,7	-274,5	-70,89%	102,5	-10,2	-9,05%	88,5	-14	-13,66%
Cost of sales	- 45,20	- 289,80	-244,6	541,15%	- 49,70	240,10	-82,85%	-2770%	22	-44,27%	- 24,70	3	-10,83%
	76,9	97,4	20,5	26,66%	63	- 34,40	-35,32%	74,8	11,8	18,73%	63,8	-11	-14,71%
Administration expenses	- 20,10	- 24,10	-4	19,90%	- 25,10	- 1,00	4,15%	- 29,00	-3,9	15,54%	- 25,20	3,8	-13,10%
Estimated credit loss	-0,2	-0,3	-0,1	50,00%	-0,3	-	0,00%	-0,1	0,2	-66,67%	-7,7	-7,6	7600,00%
Development management losses	/	/			-0,3			-0,2	0,1	-33,33%	-0,1	0,1	-50,00%
Operating profit before deficit from property and results of joint ventures	56,6	73,00	16,4	28,98%	37,3	- 35,70	-48,90%	45,5	8,2	21,98%	30,8	-14,7	-32,31%
(Deficit)/surplus on investment property	-136,9	35,5	172,4	-125,93%	7,3	- 28,20	-79,44%	-52,6	-59,9	-820,55%	-156,8	-104,2	198,10%
Share of results of joint ventures	-57,2	41,2	98,4	-172,03%	10	- 31,20	-75,73%	57,9	47,9	479,00%	-76,2	-134,1	-231,61%
Operating (loss)/profit	-137,5	149,7	287,2	-208,87%	54,6	- 95,10	-63,53%	50,8	-3,8	-6,96%	-202,2	-253	-498,03%
Finance income	9	9,8	0,8	8,89%	8,3	- 1,50	-15,31%	7,3	-1	-12,05%	8	0,7	9,59%
Finance costs	-9,2	-11,2	-2	21,74%	-8,1	3,10	-27,68%	-6,5	1,6	-19,75%	-7,8	-1,3	20,00%
Fair value movement on convertible bond	10,1	8,5	-1,6	-15,84%	1,3	- 7,20	-84,71%	/			/		
Fair value movement on derivatives	38,9	-5,4	-44,3	-113,88%	/			/			/		
Non-recurring items	-51,5	-74,7	-23,2	45,05%	/			/			/		
(Loss)/profit before tax	-140,2	76,7	216,9	-154,71%	56,1	- 20,60	-26,86%	51,6	-4,5	-8,02%	-202	-253,6	-491,47%
Tax	0,8	-6,4	-7,2	-900,00%	-6,6	- 0,20	3,12%	0,2	6,8	-103,03%	0,1	-0,1	-50,00%
(Loss)/profit for the year	-139,4	70,3	209,7	-150,43%	49,5	- 20,80	-29,59%	51,8	2,3	4,65%	-201,9	-253,7	-489,77%
(Loss)/earnings per share - basic	€0.8)p	21.5p			17.9p			20.0p			€79.8)p		
(Loss)/earnings per share - diluted	€0.8)p	18.2p			€7.1p			20.0p			(79.8)p		
EPRA earnings per share - diluted	€7.3p	20.4p			19.4p			€2.0p			15.8p		
Dividend per share	€0.1p	11.3p			12.2p			12.6p			€2.6p		

4.5 Horizontal Analysis – Income Statement Derwent London

Group income statement	INCR./ (DECR.)				INCR./ (DECR.)				INCR./ (DECR.)				
	2017	2018	AMT	% CHANGE	2019	AMT	% CHANGE	2020	AMT	% CHANGE	2021	AMT	% CHANGE
Gross property and other income	202,6	228,0	25,40	12,54%	230,3	2,30	1,01%	268,6	38,3	16,63%	240,2	28,40	-10,57%
Net property and other income	164,8	185,9	21,10	12,80%	182,6	3,30	-1,78%	183	0,4	0,22%	187,5	4,50	2,46%
Administrative expenses	-28,2	-32,3	- 4,10	14,54%	-37	- 4,70	14,55%	-37,8	-0,8	2,16%	-37,1	0,70	-1,85%
Revaluation (deficit)/surplus	147,9	83,4	- 64,50	-43,61%	156,4	73,00	87,53%	-196,1	-352,5	-225,38%	130,8	326,90	-166,70%
Profit on disposal of investment property	50,3	5,2	- 45,10	-89,66%	13,8	8,60	165,38%	1,7	-12,1	-87,68%	10,4	8,70	511,76%
(Loss)/profit from operations	334,8	242,2	- 92,60	-27,66%	315,8	73,60	30,39%	-49,2	-365	-115,58%	291,6	340,80	-692,68%
Finance costs	-27,1	-23,5	3,60	-13,28%	-26,7	- 3,20	13,62%	-30,3	-3,6	13,48%	-28,1	2,20	-7,26%
Movement in fair value of derivative financial instruments	9,4	4,3	- 5,10	-54,26%	-0,1	- 4,40	-102,33%	-1,9	-1,8	1800,00%	4,8	6,70	-352,63%
Financial derivative termination costs	-7,3	-3,5	3,80	-52,05%	-2,7	0,80	-22,86%	-1,7	1	-37,04%	-1,9	0,20	11,76%
Share of results of joint ventures	5	2,1	- 2,90	-58,00%	1,9	- 0,20	-9,52%	/			-13,9		
Finance income	/	/			0,2			0,2	0	0,00%	/		
Bond redemption premium	/	/			-7,8			/			/		
Loan arrangement costs written off	/	/			/			-0,1			/		
(Loss)/profit before tax	314,8	221,6	- 93,20	-29,61%	280,6	59,00	26,62%	-83	-363,6	-129,58%	252,5	335,50	-404,22%
Tax credit/(charge)	-1,8	-2,7	- 0,90	50,00%	-2,5	0,20	-7,41%	1,6	4,1	-164,00%	1,3	0,30	-18,75%
Profit/(loss) for the year	313,00	218,9	- 94,10	-30,06%	278,1	59,20	27,04%	-81,4	-359,5	-129,27%	253,8	335,20	-411,79%
Attributable to:													
Equity shareholders	314	222,3	- 91,70	-29,20%	283,4	61,10	27,49%	-77,6	-361	-127,38%	252,3	329,90	-425,13%
Non-controlling interest	-1	-3,4	- 2,40	240,00%	-5,3	- 1,90	55,88%	-3,8	1,5	-28,30%	1,5	5,30	-139,47%
	313	218,9	- 94,10	-30,06%	278,1	59,20	27,04%	-81,4	-359,5	-129,27%	253,8	335,20	-411,79%
Basic (loss)/earnings per share	281.79p	199.33p			253.82p			(69.34p)			224.99p		
Diluted (loss)/earnings per share	281.12p	198.91p			253.11p			(69.34p)			224.44p		

Great Portland Estates				
	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change
	2017 - 2018	2018 - 2019	2019 - 2020	2020 - 2021
Gross Profit	26,66%	-35,32%	18,73%	-14,71%
(Loss)/Profit for the year	-150,43%	-29,59%	4,65%	-489,77%

Vs

Derwent London				
	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change
	2017 - 2018	2018 - 2019	2019 - 2020	2020 - 2021
Gross Profit	12,80%	-1,78%	0,22%	2,46%
(Loss)/Profit for the year	-30,06%	27,04%	-129,27%	-411,79%

Με βάση τους πιο πάνω πίνακες βλέπουμε ότι το κέρδος που πραγματοποιεί η εταιρεία (Gross Profit) Great Portland Estates, αυξομειώνεται περίοδο με περίοδο. Η εταιρεία Derwent London αυξάνει το Gross Profit της ανά περιόδους με εξαίρεση την περίοδο 2018-2019.

Το καθαρό εισόδημα χωρίς τα έξοδα (Net Income) της εταιρείας Great Portland Estates μειώνεται σχεδόν σε όλους τις περιόδους εκτός από την περίοδο 2019-2020. Όσο αφορά την Derwent London το net income αυξάνεται μόνο την περίοδο 2018-2019.

Αξιοσημείωτο το γεγονός ότι κατά τις περιόδους 2020-2021 το net income των δύο εταιρειών μειώνεται κατά πολύ.

4.6 Horizontal Analysis – Cash Flows

4.7 Horizontal Analysis – Cash Flows GREAT PORTLAND ESTATES

Group statement of cash flows	INCR./((DECR.))				INCR./((DECR.))				INCR./((DECR.))				
	2017	2018	AMT	%CHANGE	2019	AMT	%CHANGE	2020	AMT	%CHANGE	2021	AMT	%CHANGE
Operating activities													
Operating (loss)/profit	-137,5	149,7	287,2	-208,87%	54,6	-95,1	-63,53%	50,8	-3,8	-6,96%	-202,2	-253	-498,03%
Adjustments for non-cash items	192,4	-78,9	-271,3	-141,01%	-13,7	65,2	-82,64%	-2,4	11,3	-82,48%	238,5	240,9	-10037,50%
Deposits received on forward sale of residential units	8,8	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Development of trading property	-75	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
(Increase)/decrease in receivables	-12,7	11,5	24,2	-190,55%	2,2	-9,3	-80,87%	-6,4	-8,6	-390,91%	-3,4	3	-46,88%
Decrease in payables	-5,4	-54,9	-49,5	916,67%	-13,5	41,4	-75,41%	4,8	18,3	-135,56%	-6,3	-11,1	-231,25%
Decrease in trading property		232,2			13,4	-218,8	-94,23%	4,9	-8,5	-63,43%	/	/	/
Cash (absorbed)/generated from operations	-29,4	259,6	289	-982,99%	43	-216,6	-83,44%	51,7	8,7	20,23%	26,6	-25,1	-48,55%
Interest paid	-29	-18,4	10,6	-36,55%	-12,3	6,1	-33,15%	-10,1	2,2	-17,89%	-10,3	-0,2	1,98%
Tax repaid	0,1	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0,1	/	/
Interest received	/	/	/	/	1,3	/	/	0,6	-0,7	-53,85%	0,2	-0,4	-66,67%
Tax paid	/	-1,6	/	/	-5	-3,4	212,50%	-3,6	1,4	-28,00%	/	/	/
Cash flows from operating activities	-58,3	239,6	297,9	-510,98%	27	-212,6	-88,73%	38,6	11,6	42,96%	16,6	-22	-56,99%
Investing activities													
Distributions from joint ventures	56,2	21,1	-35,1	-62,46%	10,1	-11	-52,13%	4,6	-5,5	-54,46%	8,3	3,7	80,43%
Purchase and development of property	-187,3	-128,7	58,6	-31,29%	-47,6	81,1	-63,01%	-64,6	-17	35,71%	-60,8	3,8	-5,88%
Purchase of plant and equipment	-4,9	-0,4	4,5	-91,84%	-0,1	0,3	-75,00%	-0,1	0	0,00%	-0,4	-0,3	300,00%
Sale of properties	346,5	487,1	140,6	40,58%	342,1	-145	-29,77%	66,9	-275,2	-80,44%	-0,2	-67,1	-100,30%
Investment in joint ventures	-6,7	-12,9	-6,2	92,54%	-45,6	-32,7	253,49%	-18	27,6	-60,53%	-10,8	7,2	-40,00%
Funds to joint ventures	/	-30,7	/	/	-35,6	-4,9	15,96%	-56,9	-21,3	59,83%	-45,3	11,6	-20,39%
Funds from joint ventures	/	130,3	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Purchase of other investments	/	/	/	/	/	/	/	-0,2	/	/	-0,8	-0,6	300,00%
Cash flows from investing activities	203,8	465,8	262	128,56%	223,3	-242,5	-52,06%	68,3	-155	-69,41%	-110	-178,3	-261,05%
Financing activities													
Revolving credit facility drawn/(repaid)	109	-109	-218	-200,00%	/	/	/	149,1	/	/	-105	-254,1	-170,42%
Redemption of private placement notes	-159,7	-127,7	32	-20,04%	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Premium paid on redemption of private placement notes	-51,5	-36,3	15,2	-29,51%	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Termination of cross currency swaps	34,7	23,1	-11,6	-33,43%	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Funds to joint ventures	-33,6	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Purchase of own shares	/	/	/	/	-73,7	/	/	-127,8	-54,1	73,41%	/	/	/
Equity dividends paid	-31,6	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Repayment of convertible bond	/	/	/	/	-149,6	/	/	/	/	/	/	/	/
Issue of private placement notes	/	174,1	/	/	99,7	-74,4	-42,73%	/	/	/	149,1	/	/
Redemption of debenture loan stock	/	-121,1	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Premium paid on redemption of debenture stock	/	-38,9	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Capital returned via a B share scheme	/	/	/	/	-306	/	/	/	/	/	/	/	/
Dividends paid	/	-143,7	/	/	-32,7	111	-77,24%	-33,3	-0,6	1,83%	-31,7	1,6	-4,80%
Payment of lease obligations	/	/	/	/	/	/	/	-2,8	/	/	-2,8	0	0,00%
Cash flows from financing activities	-132,7	-379,5	-246,8	185,98%	-462,3	-82,8	21,82%	-14,8	447,5	-96,80%	9,6	24,4	-164,86%
Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents	12,8	325,9	313,1	2446,09%	-212	-537,9	-165,05%	-44,5	167,5	-79,01%	-83,8	-39,3	88,31%
Cash and cash equivalents at 1 April	12,7	25,5	12,8	100,79%	351,4	325,9	1278,04%	139,4	-212	-60,33%	94,9	-44,5	-31,92%
Cash and cash equivalents at 31 March	25,5	351,4	325,9	1278,04%	139,4	-212	-60,33%	94,9	-44,5	-31,92%	11,1	-83,8	-88,30%

4.8 Horizontal Analysis – Cash Flows Derwent London

Group statement of cash flows	INCR.//(DECR.)				INCR.//(DECR.)				INCR.//(DECR.)				
	2017	2018	AMT	%CHANGE	2019	AMT	%CHANGE	2020	AMT	%CHANGE	2021	AMT	%CHANGE
Operating activities													
Property income	154,3	159,5	5,2	3,37%	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Property expenses	-19,2	-19,1	0,1	-0,52%	-18,6	0,5	-2,62%	-19,1	-0,5	2,69%	-14,3	4,8	-25,13%
Cash paid to and on behalf of employees	-19,5	-22	-2,5	12,82%	-24,4	-2,4	10,91%	-27,5	-3,1	12,70%	-26,9	0,6	-2,18%
Other administrative expenses	-7,3	-5,2	2,1	-28,77%	-9,9	-4,7	90,38%	-8	1,9	-19,19%	-7,8	0,2	-2,50%
Interest paid	-21,7	-17,4	4,3	-19,82%	-18,8	-1,4	8,05%	-25,4	-6,6	35,11%	-21,9	3,5	-13,78%
Other finance costs	-3,2	-2,6	0,6	-18,75%	-3	-0,4	15,38%	-2,9	0,1	-3,33%	-3,1	-0,2	6,90%
Other income	2,9	2,9	0	0,00%	3,6	/	/	3,5	/	/	4,1	0,6	17,14%
Tax paid in respect of operating activities	-2,8	-3,1	-0,3	10,71%	-3,5	-0,4	12,90%	/	/	/	-0,5	/	/
Surrender premiums and other property income	/	22,2	/	/	0,5	-21,7	-97,75%	2,7	2,2	440,00%	5,7	3	111,11%
Rents received	/	/	/	/	171	/	/	161,9	-9,1	-5,32%	187	25,1	15,50%
Interest received	/	/	/	/	0,2	/	/	0,2	0	0,00%	/	/	/
Disposal of trading properties	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	5	/	/
Expenditure on trading properties	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	-1,6	/	/
Cash flows from operating activities	83,5	115,2	31,7	37,96%	97,1	-18,1	-15,71%	85,4	-11,7	-12,05%	125,7	40,3	47,19%
Investing activities													
Acquisition of properties	-8,5	-57,3	-48,8	574,12%	-31,6	25,7	-44,85%	-43,8	-12,2	38,61%	-251,8	-208	474,89%
Capital expenditure on the property portfolio	-165	-187,5	-22,5	13,64%	-204	-16,5	8,80%	-175,2	28,8	-14,12%	-172,1	3,1	-1,77%
Disposal of investment and trading properties	472,9	0,3	-472,6	-99,94%	159,3	159	53000,00%	157,3	-2	-1,26%	297,3	140	89,00%
Investment in joint ventures	/	-0,8	/	/	-0,6	0,2	-25,00%	/	/	/	-64,1	/	/
Repayment of shareholder loan	1,3	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Purchase of property, plant and equipment	-5	-0,8	4,2	-84,00%	-0,3	0,5	-62,50%	-0,4	-0,1	33,33%	-1,6	-1,2	300,00%
VAT (paid)/received	-11,7	7,6	19,3	-164,96%	-2,2	-9,8	-128,95%	-0,9	1,3	-59,09%	7,5	8,4	-933,33%
Reimbursement of capital expenditure	/	15,9	/	/	3,5	-12,4	-77,99%	0,6	-2,9	-82,86%	/	/	/
Dividend from joint venture	/	13,5	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Receipts from joint ventures	/	/	/	/	30,3	/	/	0,4	-29,9	-98,68%	/	/	/
Disposal of property, plant and equipment	/	/	/	/	1,3	/	/	/	/	/	0,2	/	/
Settlement of shareholder loan	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	2	/	/
Cash flows from investing activities	284	-209,1	-493,1	-173,63%	-44,3	164,8	-78,81%	-62	-17,7	39,95%	-182,6	-120,6	194,52%
Financing activities													
Net movement in intercompany loans	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Net movement in revolving bank loans	-170,8	180,5	351,3	-205,68%	-203,1	-383,6	-212,52%	38	241,1	-118,71%	-117,8	-155,8	-410,00%
Drawdown of private placement notes	/	/	/	/	248,8	/	/	/	/	/	/	/	/
Financial derivative termination costs	-7,3	-3,5	3,8	-52,05%	-2,7	0,8	-22,86%	-1,7	1	-37,04%	-1,9	-0,2	11,76%
Net proceeds of share issues	0,8	0,4	-0,4	-50,00%	3,5	3,1	775,00%	0,6	-2,9	-82,86%	1,8	1,2	200,00%
Dividends paid to non-controlling interest holder	-1,2	/	/	/	-0,5	/	/	/	/	/	/	/	/
Dividends paid	-119,7	-152	-32,3	26,98%	-75,1	76,9	-50,59%	-81,8	-6,7	8,92%	-84,3	-2,5	3,06%
Payment of loan arrangement costs	/	-0,2	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Net proceeds of bond issue	/	/	/	/	171	/	/	/	/	/	/	/	/
Bond redemption	/	/	/	/	-150	/	/	/	/	/	/	/	/
Bond redemption premium	/	/	/	/	-8,5	/	/	/	/	/	/	/	/
Repayment of revolving bank loan	/	/	/	/	/	/	/	-6,5	/	/	/	/	/
Drawdown of new revolving bank loan	/	/	/	/	/	/	/	24,2	/	/	/	/	/
Net proceeds of green bond issue	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	346	/	/
Proceeds from other loan	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	12,3	/	/
Repayment of secured bank loan	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	-28	/	/
Acquisition of non-controlling interest	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	-53,4	/	/
Cash flows from financing activities	-298,2	25,2	323,4	-108,45%	-16,6	-41,8	-165,87%	-27,2	-10,6	63,86%	74,7	101,9	-374,63%
Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents	69,3	-68,7	-138	-199,13%	36,2	104,9	-152,69%	-3,8	-40	-110,50%	17,8	21,6	-568,42%
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	17,7	87	69,3	391,53%	18,3	-68,7	-78,97%	54,5	36,2	197,81%	50,7	-3,8	-6,97%
Cash and cash equivalents at the end of the year	87	18,3	-68,7	-78,97%	54,5	36,2	197,81%	50,7	-3,8	-6,97%	68,5	17,8	35,11%

Great Portland Estates				
	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change
	2017 - 2018	2018 - 2019	2019 - 2020	2020 - 2021
Cash flows from operating activities	-510,98%	-88,73%	42,96%	-56,99%
Cash flows from investing activities	128,56%	-52,06%	-69,41%	-261,05%
Cash flows from financing activities	185,98%	21,82%	-96,80%	-164,86%

vs

Derwent London				
	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change
	2017 - 2018	2018 - 2019	2019 - 2020	2020 - 2021
Cash flows from operating activities	37,96%	-15,71%	-12,05%	47,19%
Cash flows from investing activities	-173,63%	-78,81%	39,95%	194,52%
Cash flows from financing activities	-108,45%	-165,87%	63,86%	-374,63%

Για όλες τις περιόδους στον τομέα των λειτουργικών δραστηριοτήτων με εξαίρεση την περίοδο 2019-2020, η εταιρεία Great Portland Estates είχε χρόνο με τον χρόνο μείωση. Η Derwent London σημείωσε αύξηση την πρώτη και την τελευταία περίοδο.

Στις επενδυτικές δραστηριότητες, βλέπουμε την Great Portland Estates την περίοδο 2017-2018 να μπαίνει δυναμικά στο επενδυτικό κομμάτι στην συνέχεια όμως να μειώνει τις επενδύσεις της περίοδο με περίοδο περισσότερο, κάτι που είναι ακριβώς το αντίθετο για την εταιρεία Derwent London, όπου τις δύο τελευταίες περιόδους σημειώνει μεγάλες αυξήσεις.

Επίσης, οι χρηματοδοτικές δραστηριότητες για την εταιρεία Great Portland Estates τις δύο πρώτες περιόδους σημειώνουν άνοδο σε αντίθεση με τις δύο τελευταίες περιόδους. Η Derwent London την μόνη περίοδο όπου σημειώνει αύξηση, είναι η περίοδος 2019-2020.

5. Vertical Analysis – Balance Sheet

5.1 Vertical Analysis – Balance Sheet GREAT PORTLAND ESTATES

Group balance sheet	2017	2018	2019	2020	2021
Non-current assets					
Investment property	2,351.9	2,305.2	2,025.0	1,987.1	1,894.5
	67,88%	73,88%	75,09%	72,17%	74,01%
Investment in joint ventures	480.8	423.7	511.9	647.0	626.4
	13,88%	13,58%	18,98%	23,50%	24,47%
Property, plant and equipment	5.1	4.6	4.0	7.5	6.3
	0,15%	0,15%	0,15%	0,27%	0,25%
Deferred tax	2.0	/		/	/
	0,06%				
Pension asset	/	0.5	/	/	0.7
		0,02%			0,03%
Other investments	/	/	/	0.2	1.0
				0,01%	0,04%
	2,839.8	2,734.0	2,540.9	2,641.8	2,528.9
	81,96%	87,63%	94,22%	95,95%	98,79%
Current assets					
Trading property	246.7	19.5	5.6	/	/
	7,12%	0,63%	0,21%		
Trade and other receivables	351.8	15.1	10.9	16.1	19.5
	10,15%	0,48%	0,40%	0,59%	0,76%
Corporation tax	1.0	/	/	0.5	0.4
	0,03%			0,02%	0,02%
Cash and cash equivalents	25.5	351.4	139.4	94.9	11.1
	0,74%	11,26%	5,17%	3,44%	0,43%
	625.0	386.0	155.9	111.5	31.0
	18,04%	12,37%	5,78%	4,05%	1,12%
Total assets	3,464.8	3,120.0	2,696.8	2,753.3	2,559.9
	100%	100%	100%	100%	100%
Current liabilities					
Trade and other payables	(147.0)	(363.3)	(47.1)	(60.0)	(55.1)
	4,24%	11,64%	1,75%	2,18%	2,15%
Interest-bearing loans and borrowings	/	(150.9)	/	/	/
		4,84%			
Corporation tax	/	(0.1)	(3.3)	/	/
		0,03%	0,12%		
	(147.0)	(514.3)	(50.4)	(60.0)	(55.1)

	4,24%	16,48%	1,87%	2,18%	2,15%
Non-current liabilities					
Interest-bearing loans and borrowings	(537.7)	(196.2)	(296.0)	(444.3)	(488.6)
	15,52%	6,29%	10,98%	16,14%	17,52%
Obligations under finance leases	(35.9)	(40.8)	(40.7)	/	/
	1,04%	1,31%	1,51%		
Pension liability	(5.8)	/	/	(0.4)	/
	0,17%			0,01%	
Deferred tax	/	(1.8)	/	/	/
		0,06%			
Obligations under head leases	/	/	/	(40.7)	(40.7)
				1,48%	1,59%
Obligations under occupational leases	/	/	/	(4.8)	(3.9)
				0,17%	0,15%
	(579.4)	(238.8)	(336.7)	(490.2)	(533.2)
	16,72%	7,65%	12,49%	17,8	20,83%
Total liabilities	(726.4)	(387.1)	(753.1)	(550.2)	(588.3)
	20,97%	12,41%	27,93%	19,98	22,98%
Net assets	2,738.4	2,366.9	2,309.7	2,203.1	1,971.6
	79,03%	75,86%	85,65%	80,02%	77,02%
Equity					
Share capital	43.0	43.0	41.4	38.7	38.7
	1,24%	1,38%	1,54%	1,41%	1,51%
Share premium account	352.0	46.0	46.0	46.0	46.0
	10,16%	1,47%	1,71%	1,67%	1,80%
Capital redemption reserve	16.4	322.4	324.0	326.7	326.7
	0,47%	10,33%	12,01%	11,87%	12,76%
Retained earnings	2,330.8	1,957.9	1,900.0	1,792.3	1,560.0
	67,27%	62,75%	70,45%	65,01%	60,94%
Investment in own shares	(3.8)	(2.4)	(1.7)	(0.6)	0.2
	0,11%	0,77%	0,06%	0,02%	0,01%
Total equity	2,738.4	2,366.9	2,309.7	2,203.1	1,971.6
	79,03%	75,86%	85,65%	80,02%	77,02%
Net assets per share	796p	840p	851p	868p	779p
EPRA NAV	799p	845p	853p	868p	779p

5.2 Vertical Analysis – Balance Sheet Derwent London

Group balance sheet	2017	2018	2019	2020	2021
Non-current assets					
Investment property	4,670.7	5,028,20	5,174.3	5,029.1	5,359.9
	92,71%	93,99%	91,86%	90,92%	90,97
Property, plant and equipment	52.2	53,1	50.2	50.2	54.0
	1,04%	0,99%	0,89%	0,91%	0,92%
Investments	39.7	29,1	1.3	0.9	51.1
	1,00%	0,54%	0,02%	0,02%	0,87%
Deferred tax	/	/	/	/	0.3
					0,01%
Pension scheme surplus	/	0,3	0.5	/	1.8
		0,01%	0,01%		0,03%
Other receivables	105.2	123,1	134.4	146.4	159.3
	2,10%	2,30%	2,40%	2,65%	2,70%
	4,867.8	5,233,80	5,360.7	5,226.6	5,626.4
	96,62%	97,83%	95,16%	94,49%	95,49%
Current assets					
Trading property	25.3	36,3	40.7	12.9	32.2
	1%	0,68%	0,72%	0,23%	0,55%
Trade and other receivables	58.0	61,4	58.6	76.2	61.7
	1,20%	1,15%	1,04%	1,38%	1,05%
Cash and cash equivalents	87.0	18,3	54.5	50.7	68.5
	1,70%	0,34%	0,97%	0,92%	1,16%
Trading stock	/	/	/	/	0.4
					0,01%
	170.3	116	153.8	139.8	162.8
	3,40%	2,17%	2,73%	2,53%	2,76%
Non-current assets held for sale	/	/	118.6	165.0	102.8
			2,11%	2,98%	1,74%
Total assets	5,038.1	5,349,80	5,633,10	5,531,40	5,892,00
	100%	100%	100%	100%	100%
Current liabilities					
Borrowings	/	148,4	/	/	12.3
		2,77%			0,21%
Trade and other payables	86.7	103,1	112.5	106.7	128.3
	1,70%	1,93%	1,20%	1,93%	2,18%
Corporation tax liability	2.1	2,1	0.3	0.5	0.5
		0,04%	0,01%	0,01%	0,01%
Provisions	0.2	0,3	0.9	0.6	0.3
		0,01%	0,02%	0,01%	0,01%
Leasehold liabilities	/	/	/	/	51.2
					0,88%

Derivative financial instruments	/	/	/	/	0.4
					0,01%
	89.0	253,9	113.7	107.8	193.0
	1,80%	4,75%	2,02%	1,95%	3,28%
Non-current liabilities					
Borrowings	730.8	766,1	976.6	1,033.2	1,237.1
	14,49%	14,32%	17,34%	18,68%	21,00%
Derivative financial instruments	7.9	3,6	3.7	5.6	0.4
	0,20%	0,07%	0,07%	0,10%	0,01%
Leasehold liabilities	14.1	60,7	59.5	66.6	19.4
	0,30%	1,13%	1,06%	1,20%	0,33%
Provisions	0.4	0,3	1.5	0.4	0.3
		0,01%	0,03%	0,01%	0,01%
Pension scheme deficit	0.4	/	/	2.2	/
				0,04%	
Deferred tax	2,3	1,8	1,2	0,5	/
	0,10%	0,03%	0,02%	0,01%	
	755.9	832,5	1,042.5	1,108.5	1,257.2
	15,00%	15,56%	18,51%	20,04%	21,34%
Total liabilities	844.9	1.086,40	1,156.2	1,216.3	1,450.2
	16,77%	20,31%	20,53%	21,99%	24,61%
Total net assets	4,193.2	4.263,40	4,476.9	4,315.1	4,441.8
Equity					
Share capital	5.6	5,6	5.6	5.6	5.6
	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Share premium	189.2	189,6	193.0	193.7	195.4
	3,80%	3,54%	3,43%	3,50%	3,32%
Other reserves	942.9	943,5	936.2	939.4	941.1
	18,72%	17,64%	16,62%	16,98%	15,97%
Retained earnings	2,990.6	3.063,20	3,286.4	3,124.5	3,299.7
	59,36%	57,26%	58,34%	56,49%	56,00%
Equity shareholders' funds	4,128.3	4.201,90	4,421.2	4,263.2	4,441.8
	81,94%	78,54%	78,49%	77,07%	75,39%
Non-controlling interest	64.9	61,5	55.7	51.9	/
	1,30%	1,15%	0,99%	0,94%	
Total equity	4,193.2	4.263,40	4,476.9	4,315.1	4,441.8
	83,23%	79,69%	79,47%	78,01%	75,39%

Great Portland Estates					
	2017	2018	2019	2020	2021
Investments Property and other investments Non - Current Assets	81,76%	87,46%	94,07%	95,67%	98,48%
Property, Plant, and equipment Non - Current Assets	0,15%	0,15%	0,15%	0,27%	0,25%
Trade and other Receivables Current Assets	10,15%	0,48%	0,40%	0,59%	0,76%
Cash & cash equivalents Current Assets	0,74%	11,26%	5,17%	3,44%	0,43%
Current Liabilities	4,24%	16,48%	1,87%	2,18%	2,15%
Non - Current Liabilities	20,97%	12,41%	27,93%	19,98%	22,98%

vs

Derwent London					
	2017	2018	2019	2020	2021
Investments Property and other investments Non - Current Assets	93,76%	94,98%	92,75%	91,83%	91,89%
Property, Plant, and equipment Non - Current Assets	1,04%	0,99%	0,89%	0,91%	0,92%
Trade and other Receivables Current Assets	1,20%	1,15%	1,04%	1,38%	1,05%
Cash & cash equivalents Current Assets	1,7%	0,34%	0,97%	0,92%	1,16%
Current Liabilities	1,80%	4,75%	2,02%	1,95%	3,28%
Non - Current Liabilities	15,00%	15,56%	18,51%	20,04%	21,34%

Η Vertical Analysis στην περίπτωση του balance sheet βασίζεται στο 100% των total assets και μας βοηθάει να έχουμε μια ποσοστιαία εικόνα από το τι απαρτίζεται.

Με βάση τους πιο πάνω πίνακες αντιλαμβανόμαστε ότι και οι δύο εταιρείες, σχεδόν όλο το ποσοστό τους απαρτίζεται από τις επενδύσεις στα ακίνητα. Από την μια πλευρά έχουμε την Derwent London όπου φαίνεται να έχει μικρές αλλά κοντινές αυξομειώσεις στον τομέα επένδυσης σε ακίνητα και από την άλλη έχουμε την εταιρεία Great Portland Estates να έχει μια σταθερή αύξηση ως προς τον ίδιο τομέα ξεπερνώντας μάλιστα την Derwent London τα 3 τελευταία χρόνια.

Επίσης, παρατηρείται ότι η Great Portland Estates τις χρονιές 2018-2019-2020 έχει αυξημένο ποσοστό μετρητών στην κατοχή της σε σχέση με την Derwent London όπου κινείται σχετικά μεταξύ 0,3%-1,7%.

Ακολούθως, τα current liabilities και τα non – current liabilities κινούνται με παρόμοιες ποσοστιαίες αυξομειώσεις.

5.3 Vertical Analysis – Income Statement

5.4 Vertical Analysis - Income Statement GREAT PORTLAND ESTATES

Vertical Analysis of Group income statement					
	2017	2018	2019	2020	2021
Revenue	122.1	387.2	112.7	102.5	88.5
%	100%	100%	100%	100%	100%
Cost of sales	(45.2)	(289.8)	(49.7)	(27.7)	(24.7)
%	37,02%	74,85%	44,10%	27,02%	27,91%
	76.9	97.4	63.0	74.8	63.8
%	62,98%	25,15%	55,90%	72,98%	36,20%
Administration expenses	(20.1)	(24.1)	(25.1)	(29.0)	(25.2)
%	16,46%	6,22%	22,27%	28,29%	28,48%
Estimated credit loss	(0.2)	(0.3)	(0.3)	(0.1)	(7.7)
%	0,16%	0,08%	0,27%	0,10%	8,70%
Development management losses	/	/	(0.3)	(0.2)	(0.1)
%			0,27%	0,20%	0,11%
Operating profit before deficit from property and results of joint ventures	56.6	73.0	37.3	45.5	30.8
%	46,36%	18,85%	33,10%	44,39%	34,80%
(Deficit)/surplus on investment property	(136.9)	35.5	7.3	(52.6)	(156.8)
%	112,12%	9,17%	6,48%	51,32%	177,18%
Share of results of joint ventures	(57.2)	41.2	10.0	57.9	(76.2)
%	46,85%	10,64%	8,87%	56,49	86,10%
Operating (loss)/profit	(137.5)	149.7	54.6	50.8	(202.2)
%	112,61%	38,66%	48,45%	49,56%	228,48%
Finance income	9.0	9.8	8.3	7.3	8.0
%	7,37%	2,53%	7,37%	7,12%	9,04%
Finance costs	(9.2)	(11.2)	(8.1)	(6.5)	(7.8)
%	7,53%	2,89%	7,19%	6,34%	8,81
Fair value movement on convertible bond	10.1	8.5	1.3	/	/
%	8,27%	2,20%	1,15%		
Fair value movement on derivatives	38.9	(5.4)	/	/	/
%	31,86%	1,40%			
Non-recurring items	(51.5)	(74.7)	/	/	/
%	42,18%	19,29%			
(Loss)/profit before tax	(140.2)	76.7	56.1	51.6	(202.0)
%	114,82%	19,81%	49,78%	50,34%	228,25%
Tax	0.8	(6.4)	(6.6)	0.2	0.1
%	0,66%	1,65%	5,86%	0,20%	0,11%
(Loss)/profit for the year	(139.4)	70.3	49.5	51.8	(201.9)
%	114,17%	18,16%	43,92%	50,54%	228,14%

(Loss)/earnings per share - basic	(40.8)p	21.5p	17.9p	20.0p	(79.8)p
(Loss)/earnings per share - diluted	(40.8)p	18.2p	17.1p	20.0p	(79.8)p
EPRA earnings per share - diluted	17.3p	20.4p	19.4p	22.0p	15.8p
Dividend per share	10.1p	11.3p	12.2p	12.6p	12.6p

5.5 Vertical Analysis - Income Statement Derwent London

Group income statement					
	2017	2018	2019	2020	2021
Gross property and other income	202.6	228.0	230.3	268.6	240.2
%	100%	100%	100%	100%	100%
Net property and other income	164.8	185.9	182.6	183.0	187.5
%	81,34%	81,54%	79,29%	68,13%	78,06%
Administrative expenses	(28.2)	(32.3)	(37.0)	(37.8)	(37.1)
%	13,92%	14,17%	16,07%	14,07%	15,45%
Revaluation (deficit)/surplus	147.9	83.4	156.4	(196.1)	130.8
%	73%	36,58%	67,91%	73,01%	54,46%
Profit on disposal of investment property	50.3	5.2	13.8	1.7	10.4
%	24,83%	2,28%	5,99%	0,63%	4,33%
(Loss)/profit from operations	334.8	242.2	315.8	(49.2)	291.6
%	165,25%	106,23%	137,13%	18,32%	121,40%
Finance costs	(27.1)	(23.5)	(26.7)	(30.3)	(28.1)
%	13,38%	10,31%	11,59%	11,28%	11,70%
Movement in fair value of derivative financial instruments	9.4	4.3	(0.1)	(1.9)	4.8
%	4,64%	1,89%	0,04%	0,71%	2,00%
Financial derivative termination costs	(7.3)	(3.5)	(2.7)	(1.7)	(1.9)
%	3,60%	1,54%	1,17%	0,63%	0,79%
Share of results of joint ventures	5.0	2.1	1.9	/	(13.9)
%	2,47%	0,92%	0,83%		5,79%
Finance income	/	/	0.2	0.2	/
%			0,09%	0,08%	
Bond redemption premium	/	/	(7.8)	/	/
%			3,39%		
Loan arrangement costs written off	/	/	/	(0.1)	/
%					
(Loss)/profit before tax	314.8	221.6	280.6	(83.0)	252.5
%	155,38	97,19%	121,84%	30,90%	105,12%
Tax credit/(charge)	(1.8)	(2.7)	(2.5)	1.6	1.3
%	0,89%	1,18%	1,09%	0,60%	0,54%

Profit/(loss) for the year	313.0	218.9	278.1	(81.4)	253.8
%	154,49%	96%	120,76%	30,31%	105,67%
Attributable to:					
Equity shareholders	314.0	222.3	283.4	(77.6)	252.3
%	154,99%	97,50%	123,06%	28,89%	105,04%
Non-controlling interest	(1.0)	(3.4)	(5.3)	(3.8)	1.5
%	0,49%	1,49%	2,3	1,42%	0,62%
	313.0	218.9	278.1	(81.4)	253.8
%	154,49%	96%	120,76%	30,31%	105,66%
Basic (loss)/earnings per share	281.79p	199.33p	253.82p	(69.34p)	224.99p
Diluted (loss)/earnings per share	281.12p	198.91p	253.11p	(69.34p)	224.44p

Great Portland Estates					
	2017	2018	2019	2020	2021
Gross Profit	62,98%	25,15%	55,90%	72,98%	36,20%
(Loss)/Profit for the year	114,17%	18,16%	43,92%	50,54%	228,14%

vs

Derwent London					
	2017	2018	2019	2020	2021
Gross Profit	81,34%	81,54%	79,29%	68,13%	78,06%
(Loss)/Profit for the year	154,49%	96%	120,76%	30,31%	105,67%

Στην περίπτωση του Vertical Analysis για το income statement των εταιρειών, το 100% θεωρείται το sales και η συγκεκριμένη ανάλυση μας βοηθάει να έχουμε μια ποσοστιαία εικόνα από το τι απαρτίζονται τα περιεχόμενα του income statement.

Με βάση τις ποιο πάνω αναλύσεις αρχικά θα δούμε ότι τα cost of sales της εταιρείας Derwent London σε σχέση με τα sales είναι σε πολύ καλύτερο βαθμό σε σχέση με την εταιρεία GREAT PORTLAND ESTATES. Επίσης αξίζει να σημειωθεί ότι το cost of sales για την εταιρεία GREAT PORTLAND ESTATES κατά το έτος 2018 ήταν στο 74,85% από τα sales.

Ακολούθως, κοιτώντας το Gross Profit των εταιρειών (Sales – Cost of sales) διαφαίνεται ότι η εταιρεία Derwent London έχει καλύτερες αποδόσεις σε όλα τα έτη από την Great Portland Estates με εξαίρεση το έτος 2020.

Σχετικά με το Profit and Loss for the year των εταιρειών βλέπουμε το 2017 και το 2021 η εταιρεία Great Portland Estates να σημειώνει Loss. Το 2020 όπου έχουμε παρατηρήσει ότι η Derwent London έχει μικρότερη απόδοση Gross Profit από την εταιρεία Great Portland Estates είναι και το έτος όπου η Derwent London είχε σημειώσει Loss.

6. Trend Analysis - balance sheet

6.1 Trend Analysis - balance sheet - Great Portland Estates

Group balance sheet	INCR./((DECR.))				INCR./((DECR.))				INCR./((DECR.))				
	2017	2018	AMT	%CHANGE	2019	AMT	%CHANGE	2020	AMT	%CHANGE	2021	AMT	%CHANGE
Non-current assets													
Investment property	2.351,90	2.305,20	-46,70	-1,99%	2.025,00	-326,90	-13,90%	1.987,10	-364,80	-15,51%	1.894,50	-457,40	-19,45%
Investment in joint ventures	480,8	423,7	-57,10	-11,88%	511,9	31,10	6,47%	647	166,20	34,57%	626,4	145,60	30,28%
Property, plant and equipment	5,1	4,6	-0,50	-9,80%	4	-1,10	-21,57%	7,5	2,40	47,06%	6,3	1,20	23,53%
Deferred tax	2	/			/			/			/		
Pension asset	/	0,5			/			/			0,7		
Other investments	/	/			/			0,2			1		
	2.839,80	2.734,00	-105,80	-3,73%	2.540,90	-298,90	-10,53%	2.641,80	-198,00	-6,97%	2.528,90	-310,90	-10,95%
Current assets													
Trading property	246,7	19,5	-227,20	-92,10%	5,6	-241,10	-97,73%	/			/		
Trade and other receivables	351,8	15,1	-336,70	-95,71%	10,9	-340,90	-96,90%	16,1	-335,70	-95,42%	19,5	-332,30	-94,46%
Corporation tax	1	/			/			0,5	-0,50	-50,00%	0,4	-0,60	-60,00%
Cash and cash equivalents	25,5	351,4	325,90	1278,04%	139,4	113,90	446,67%	94,9	69,40	272,16%	11,1	-14,40	-56,47%
	625	386	-239,00	-38,24%	155,9	-469,10	-75,06%	111,5	-513,50	-82,16%	31	-594,00	-95,04%
Total assets	3.464,80	3.120,00	-344,80	-9,95%	2.696,80	-768,00	-22,17%	2.753,30	-711,50	-20,54%	2.559,90	-904,90	-26,12%
Current liabilities													
Trade and other payables	-147	-363,3	-216,30	147,14%	-47,1	99,90	-67,96%	-60	87,00	-59,18%	-55,1	91,90	-62,52%
Interest-bearing loans and borrowings	/	-150,9			/			/			/		
Corporation tax	/	-0,1			-3,3			/			/		
	-147	-514,3	-367,30	249,86%	-50,4	96,60	-65,71%	-60	87,00	-59,18%	-55,1	91,90	-62,52%
Non-current liabilities													
Interest-bearing loans and borrowings	-537,7	-196,2	341,50	-63,51%	-296	241,70	-44,95%	-444,3	93,40	-17,37%	-488,6	49,10	-9,13%
Obligations under finance leases	-35,9	-40,8	-4,90	13,65%	-40,7	-4,80	13,37%	/			/		
Pension liability	-5,8	/			/			-0,4	5,40	-93,10%	/		
Deferred tax	/	-1,8			/			/			/		
Obligations under head leases	/	/			/			-40,7			-40,7		
Obligations under occupational leases	/	/			/			-4,8			-3,9		
	-579,4	-238,8	340,60	-58,78%	-336,7	242,70	-41,89%	-490,2	89,20	-15,40%	-533,2	46,20	-7,97%
Total liabilities	-726,4	-387,1	339,30	-46,71%	-753,1	-26,70	3,68%	-550,2	176,20	-24,26%	-588,3	138,10	-19,01%
Net assets	2.738,40	2.366,90	-371,50	-13,57%	2.309,70	-428,70	-15,66%	2.203,10	-535,30	-19,55%	1.971,60	-766,80	-28,00%
Equity													
Share capital	43	43	0,00	0,00%	41,4	-1,60	-3,72%	38,7	-4,30	-10,00%	38,7	-4,30	-10,00%
Share premium account	352	46	-306,00	-86,93%	46	-306,00	-86,93%	46	-306,00	-86,93%	46	-306,00	-86,93%
Capital redemption reserve	16,4	322,4	306,00	1865,85%	324	307,60	1875,61%	326,7	310,30	1892,07%	326,7	310,30	1892,07%
Retained earnings	2.330,80	1.957,90	-372,90	-16,00%	1.900,00	-430,80	-18,48%	1.792,30	-538,50	-23,10%	1.560,00	-770,80	-33,07%
Investment in own shares	-3,8	-2,4	1,40	-36,84%	-1,7	2,10	-55,26%	-0,6	3,20	-84,21%	0,2	4,00	-105,26%
Total equity	2.738,40	2.366,90	-371,50	-13,57%	2.309,70	-428,70	-15,66%	2.203,10	-535,30	-19,55%	1.971,60	-766,80	-28,00%
Net assets per share	796p	840p			851p			868p			779p		
EPRA NAV	799p	845p		50	853p			868p			779p		

6.2 Trend Analysis - balance sheet – Derwent London

Group balance sheet	INCR.//(DECR.)				INCR.//(DECR.)				INCR.//(DECR.)				
	2017	2018	AMT	%CHANGE	2019	AMT	%CHANGE	2020	AMT	%CHANGE	2021	AMT	%CHANGE
Non-current assets													
Investment property	4.670,70	5.028,20	357,50	7,65%	5.174,30	503,60	10,78%	5.029,10	358,40	7,67%	5.359,90	689,20	14,76%
Property, plant and equipment	52,2	53,1	0,90	1,72%	50,2	-2,00	-3,83%	50,2	-2,00	-3,83%	54	1,80	3,45%
Investments	39,7	29,1	-10,60	-26,70%	1,3	-38,40	-96,73%	0,9	-38,80	-97,73%	51,1	11,40	28,72%
Deferred tax	/	/			/			/			0,3		
Pension scheme surplus	/	0,3			0,5			/			1,8		
Other receivables	105,2	123,1	17,90	17,02%	134,4	29,20	27,76%	146,4	41,20	39,16%	159,3	54,10	51,43%
	4.867,80	5.233,80	366,00	7,52%	5.360,70	492,90	10,13%	5.226,60	358,80	7,37%	5.626,40	758,60	15,58%
Current assets													
Trading property	25,3	36,3	11,00	43,48%	40,7	15,40	60,87%	12,9	-12,40	-49,01%	32,2	6,90	27,27%
Trade and other receivables	58	61,4	3,40	5,86%	58,6	0,60	1,03%	76,2	18,20	31,38%	61,7	3,70	6,38%
Cash and cash equivalents	87	18,3	-68,70	-78,97%	54,5	-32,50	-37,36%	50,7	-36,30	-41,72%	68,5	-18,50	-21,26%
Trading stock	/	/			/			/			0,4		
	170,3	116	-54,30	-31,88%	153,8	-16,50	-9,69%	139,8	-30,50	-17,91%	162,8	-7,50	-4,40%
Non-current assets held for sale	/	/			118,6			165			102,8		
Total assets	5.038,10	5.349,80	311,70	6,19%	5.633,10	595,00	11,81%	5.531,40	493,30	9,79%	5.892,00	853,90	16,95%
Current liabilities													
Borrowings	/	148,4			/			/			12,3		
Trade and other payables	86,7	103,1	16,40	18,92%	112,5	25,80	29,76%	106,7	20,00	23,07%	128,3	41,60	47,98%
Corporation tax liability	2,1	2,1	0,00	0,00%	0,3	-1,80	-85,71%	0,5	-1,60	-76,19%	0,5	-1,60	-76,19%
Provisions	0,2	0,3	0,10	50,00%	0,9	0,70	350,00%	0,6	0,40	200,00%	0,3	0,10	50,00%
Leasehold liabilities	/	/			/			/			51,2		
Derivative financial instruments	/	/			/			/			0,4		
	89	253,9	164,90	185,28%	113,7	24,70	27,75%	107,8	18,80	21,12%	193	104,00	116,85%
Non-current liabilities													
Borrowings	730,8	766,1	35,30	4,83%	976,6	245,80	33,63%	1.033,20	302,40	41,38%	1.237,10	506,30	69,28%
Derivative financial instruments	7,9	3,6	-4,30	-54,43%	3,7	-4,20	-53,16%	5,6	-2,30	-29,11%	0,4	-7,50	-94,94%
Leasehold liabilities	14,1	60,7	46,60	330,50%	59,5	45,40	321,99%	66,6	52,50	372,34%	19,4	5,30	37,59%
Provisions	0,4	0,3	-0,10	-25,00%	1,5	1,10	275,00%	0,4	0,00	0,00%	0,3	-0,10	-25,00%
Pension scheme deficit	0,4	/			/			2,2			/		
Deferred tax	2,3	1,8	-0,50	-21,74%	1,2	-1,10	-47,83%	0,5	-1,80	-78,26%	/		
	755,9	832,5	76,60	10,13%	1.042,50	286,60	37,92%	1.108,50	352,60	46,65%	1.257,20	501,30	66,32%
Total liabilities	844,9	1.086,40	241,50	28,58%	1.156,20	311,30	36,84%	1.216,30	371,40	43,96%	1.450,20	605,30	71,64%
Total net assets	4.193,20	4.263,40	70,20	1,67%	4.476,90	283,70	6,77%	4.315,10	121,90	2,91%	4.441,80	248,60	5,93%
Equity													
Share capital	5,6	5,6	0,00	0,00%	5,6	0,00	0,00%	5,6	0,00	0,00%	5,6	0,00	0,00%
Share premium	189,2	189,6	0,40	0,21%	193	3,80	2,01%	193,7	4,50	2,38%	195,4	6,20	3,28%
Other reserves	942,9	943,5	0,60	0,06%	936,2	-6,70	-0,71%	939,4	-3,50	-0,37%	941,1	-1,80	-0,19%
Retained earnings	2.990,60	3.063,20	72,60	2,43%	3.286,40	295,80	9,89%	3.124,50	133,90	4,48%	3.299,70	309,10	10,34%
Equity shareholders' funds	4.128,30	4.201,90	73,60	1,78%	4.421,20	292,90	7,09%	4.263,20	134,90	3,27%	4.441,80	313,50	7,59%
Non-controlling interest	64,9	61,5	-3,40	-5,24%	55,7	-9,20	-14,18%	51,9	-13,00	-20,03%	/		
Total equity	4.193,20	4.263,40	70,20	1,67%	4.476,90	283,70	6,77%	4.315,10	121,90	2,91%	4.441,80	248,60	5,93%

Great Portland Estates				
	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change
	2017 - 2018	2017 - 2019	2017 - 2020	2017 - 2021
Investment Property	-1,99%	-13,90%	-15,51%	-19,45%
Property, Plant, and equipment	-9,80%	-21,57%	47,06%	23,53%
Trade and other Receivables	-95,71%	-96,90%	-95,42%	-94,46%
Cash & cash equivalents	1278,04%	446,67%	272,16%	-56,47%
Current Liabilities	249,86%	-65,71%	-59,18%	-62,52%
Non - Current Liabilities	-58,78%	-41,89%	-15,40%	-7,97%

Vs

Derwent London				
	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change
	2017 - 2018	2017 - 2019	2017 - 2020	2017 - 2021
Investment Property	7,65%	10,78%	7,67%	14,76%
Property, Plant, and equipment	1,72%	-3,83%	-3,83%	3,45%
Trade and other Receivables	5,86%	1,03%	31,38%	6,38%
Cash & cash equivalents	-78,97%	-37,36%	-41,72%	-21,26%
Current Liabilities	185,28%	27,75%	21,12%	116,85%
Non - Current Liabilities	10,13%	37,92%	46,65%	66,32%

Η Trend Analysis έχει ως base rate το έτος 2017, συνεπώς γίνεται σύγκριση πάντα το έτος που μελετούμε μαζί με το πρώτο έτος όπου είναι το 2017 (πχ. 2017-2018, 2017-2019 κτλ).

Οι επενδύσεις στα ακίνητα στην περίπτωση της Great Portland Estates φαίνεται ότι σε σύγκριση με το αρχικό έτος ανάλυσης (2017) υπάρχει μια μείωση σε όλες τις χρονιές σε αντίθεση με την Derwent London που έχει μια σταθερή αύξηση σε όλα τα έτη.

Αναφορικά με τα ακίνητα, τις εγκαταστάσεις και τον εξοπλισμό η εταιρεία Derwent London έχει μια αυξομείωση και οι ποσοστιαίες αλλαγές δεν φαίνονται μεγάλες σε αντίθεση με την Great Portland Estates όπου έχει μείωση τα πρώτα δύο έτη και στην συνέχεια κατά τις περιόδους 2020 και 2021 μια αισθητή ποσοστιαία αύξηση σε σχέση με το 2017.

Στην κατηγορία Trade and other Receivables παρατηρείται ότι οι δύο εταιρείες κινούνται διαφορετικά. Η Great Portland Estates με μια αισθητή ποσοστιαία μείωση και η Derwent London με μια μικρή σταθερή αύξηση.

Τα μετρητά της εταιρεία Great Portland Estates κινούνται με ανοδική πορεία με εξαίρεση το έτος 2021 ενώ η εταιρεία Derwent London με μια σταθερή μείωση σε όλα τα έτη σε σχέση πάντα με το έτος 2017.

Σχετικά με τα current and non – current liabilities βλέπουμε μια σταθερή μείωση στην εταιρεία Great Portland Estates και μια σταθερή αύξηση στην εταιρεία Derwent London

6.3 Trend Analysis – Income Statement

6.4 Trend Analysis – Income Statement - Great Portland Estates

Group income statement	INCR./(DECR.)				INCR./(DECR.)				INCR./(DECR.)				
	2017	2018	AMT	%	2019	AMT	%	2020	AMT	%	2021	AMT	%
Revenue	122,1	387,2	265,1	217,12%	112,7	-9,4	-7,70%	102,5	-19,6	-16,05%	88,5	-33,6	72,48%
Cost of sales	- 45,20	- 289,80	-244,6	541,15%	- 49,70	-4,5	9,96%	-2770%	17,5	-38,72%	- 24,70	20,5	54,65%
	76,9	97,4	20,5	26,66%	63	-13,9	-18,08%	74,8	-2,1	-2,73%	63,8	-13,1	82,96%
Administration expenses	- 20,10	- 24,10	-4	19,90%	- 25,10	-5	24,88%	- 29,00	-8,9	44,28%	- 25,20	-5,1	125,37%
Estimated credit loss	-0,2	-0,3	-0,1	50,00%	-0,3	-0,1	50,00%	-0,1	0,1	-50,00%	-7,7	-7,5	3850,00%
Development management losses	/	/			-0,3			-0,2			-0,1		
Operating profit before deficit from property and results of joint ventures	56,6	73,00	16,4	28,98%	37,3	-19,3	-34,10%	45,5	-11,1	-19,61%	30,8	-25,8	54,42%
(Deficit)/surplus on investment property	-136,9	35,5	172,4	-125,93%	7,3	144,2	-105,33%	-52,6	84,3	-61,58%	-156,8	-19,9	114,54%
Share of results of joint ventures	-57,2	41,2	98,4	-172,03%	10	67,2	-117,48%	57,9	115,1	-201,22%	-76,2	-19	133,22%
Operating (loss)/profit	-137,5	149,7	287,2	-208,87%	54,6	192,1	-139,71%	50,8	188,3	-136,95%	-202,2	-64,7	147,05%
Finance income	9	9,8	0,8	8,89%	8,3	-0,7	-7,78%	7,3	-1,7	-18,89%	8	-1	88,89%
Finance costs	-9,2	-11,2	-2	21,74%	-8,1	1,1	-11,96%	-6,5	2,7	-29,35%	-7,8	1,4	84,78%
Fair value movement on convertible bond	10,1	8,5	-1,6	-15,84%	1,3	-8,8	-87,13%	/			/		
Fair value movement on derivatives	38,9	-5,4	-44,3	-113,88%	/			/			/		
Non-recurring items	-51,5	-74,7	-23,2	45,05%	/			/			/		
(Loss)/profit before tax	-140,2	76,7	216,9	-154,71%	56,1	196,3	-140,01%	51,6	191,8	-136,80%	-202	-61,8	144,08%
Tax	0,8	-6,4	-7,2	-900,00%	-6,6	-7,4	-925,00%	0,2	-0,6	-75,00%	0,1	-0,7	12,50%
(Loss)/profit for the year	-139,4	70,3	209,7	-150,43%	49,5	188,9	-135,51%	51,8	191,2	-137,16%	-201,9	-62,5	144,84%
(Loss)/earnings per share - basic	€0.8)p	21.5p			17.9p			20.0p			€79.8)p		
(Loss)/earnings per share - diluted	€0.8)p	18.2p			17.1p			20.0p			(79.8)p		
EPRA earnings per share - diluted	17.3p	20.4p			19.4p			22.0p			15.8p		
Dividend per share	10.1p	11.3p			12.2p			12.6p			12.6p		

6.5 Trend Analysis – Income Statement – Derwent London

Group income statement	INCR./(DECR.)				INCR./(DECR.)			INCR./(DECR.)			INCR./(DECR.)		
	2017	2018	AMT	% CHANGE	2019	AMT	% CHANGE	2020	AMT	% CHANGE	2021	AMT	% CHANGE
Gross property and other income	202,6	228,00	25,40	12,54%	230,3	27,70	13,67%	268,6	66	32,58%	240,2	37,60	18,56%
Net property and other income	164,8	185,9	21,10	12,80%	182,6	17,80	10,80%	183	18,2	11,04%	187,5	22,70	13,77%
Administrative expenses	-28,2	-32,3	4,10	14,54%	-37	8,80	31,21%	-37,8	-9,6	34,04%	-37,1	8,90	31,56%
Revaluation (deficit)/surplus	147,9	83,4	64,50	-43,61%	156,4	8,50	5,75%	-196,1	-344	-232,59%	130,8	17,10	-11,56%
Profit on disposal of investment property	50,3	5,2	45,10	-89,66%	13,8	36,50	-72,56%	1,7	-48,6	-96,62%	10,4	39,90	-79,32%
(Loss)/profit from operations	334,8	242,2	92,60	-27,66%	315,8	19,00	-5,68%	-49,2	-384	-114,70%	291,6	43,20	-12,90%
Finance costs	-27,1	-23,5	3,60	-13,28%	-26,7	0,40	-1,48%	-30,3	-3,2	11,81%	-28,1	1,00	3,69%
Movement in fair value of derivative financial instruments	9,4	4,3	5,10	-54,26%	-0,1	9,50	-101,06%	-1,9	-11,3	-120,21%	4,8	4,60	-48,94%
Financial derivative termination costs	-7,3	-3,5	3,80	-52,05%	-2,7	4,60	-63,01%	-1,7	5,6	-76,71%	-1,9	5,40	-73,97%
Share of results of joint ventures	5	2,1	2,90	-58,00%	1,9	3,10	-62,00%	/			-13,9	18,90	-378,00%
Finance income	/	/			0,2			0,2			/		
Bond redemption premium	/	/			-7,8			/			/		
Loan arrangement costs written off	/	/			/			-0,1			/		
(Loss)/profit before tax	314,8	221,6	93,20	-29,61%	280,6	34,20	-10,86%	-83	-397,8	-126,37%	252,5	62,30	-19,79%
Tax credit/(charge)	-1,8	-2,7	0,90	50,00%	-2,5	0,70	38,89%	1,6	3,4	-188,89%	1,3	3,10	-172,22%
Profit/(loss) for the year	313,00	218,9	94,10	-30,06%	278,1	34,90	-11,15%	-81,4	-394,4	-126,01%	253,8	59,20	-18,91%
Attributable to:													
Equity shareholders	314	222,3	91,70	-29,20%	283,4	30,60	-9,75%	-77,6	-391,6	-124,71%	252,3	61,70	-19,65%
Non-controlling interest	-1	-3,4	2,40	240,00%	-5,3	4,30	430,00%	-3,8	-2,8	280,00%	1,5	2,50	-250,00%
	313	218,9	94,10	-30,06%	278,1	34,90	-11,15%	-81,4	-394,4	-126,01%	253,8	59,20	-18,91%
Basic (loss)/earnings per share	281.79p	199.33p			253.82p			(69.34p)			224.99p		
Diluted (loss)/earnings per share	281.12p	198.91p			253.11p			(69.34p)			224.44p		

Great Portland Estates				
	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change
	2017 - 2018	2017 - 2019	2017 - 2020	2017 - 2021
Gross Profit	26,66%	-18,08%	-2,73%	82,96%
(Loss)/Profit for the year	-150,43%	-135,51%	-137,16%	144,84%

Vs

Derwent London				
	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change
	2017 - 2018	2017 - 2019	2017 - 2020	2017 - 2021
Gross Profit	12,80%	10,80%	11,04%	13,77%
(Loss)/Profit for the year	-30,06%	-11,15%	-126,01%	-18,91%

Η Trend Analysis έχει ως base rate το έτος 2017, συνεπώς γίνεται σύγκριση πάντα το έτος που μελετούμε μαζί με το πρώτο έτος όπου είναι το 2017 (πχ. 2017-2018, 2017-2019 κτλ).

Με βάση τις πιο πάνω αναλύσεις το Gross Profit της εταιρείας Great Portland Estates αυξάνεται το έτος 2018 και 2021 αισθητά σε σχέση με το 2017, σε αντίθεση με τις χρονιές 2019 και 2020 όπου μειώνεται. Από την άλλη πλευρά η εταιρεία Derwent London φαίνεται να έχει μια σταθερή ποσοστιαία αύξηση έτος με έτος σε σχέση με το 2017.

Στην κατηγορία Profit and Loss for the year και οι δύο εταιρείες παρουσιάζουν ποσοστιαία μείωση με εξαίρεση το τελευταίο έτος της Great Portland Estates όπου παρουσιάζει μια μεγάλη αύξηση έχοντας υπόψη τα προηγούμενα έτη.

6.6 Trend Analysis – Cash Flows

6.7 Trend Analysis – Cash Flow - Great Portland Estates

Group statement of cash flows			INCR.//(DECR.)			INCR.//(DECR.)			INCR.//(DECR.)			INCR.//(DECR.)	
Base rate 2017	2017	2018	AMT	%CHANGE	2019	AMT	%CHANGE	2020	AMT	%CHANGE	2021	AMT	%CHANGE
Operating activities													
Operating (loss)/profit	-137,5	149,7	287,2	-208,87%	54,6	192,10	-139,71%	50,8	188,3	-136,95%	-202,2	-64,7	47,05%
Adjustments for non-cash items	192,4	-78,9	-271,3	-141,01%	-13,7	206,10	-107,12%	-2,4	-194,8	-101,25%	238,5	46,1	23,96%
Deposits received on forward sale of residential units	8,8	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Development of trading property	-75	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
(Increase)/decrease in receivables	-12,7	11,5	24,2	-190,55%	2,2	14,90	-117,32%	-6,4	6,3	-49,61%	-3,4	9,3	-73,23%
Decrease in payables	-5,4	-54,9	-49,5	916,67%	-13,5	8,10	150,00%	4,8	10,2	-188,89%	-6,3	-0,9	16,67%
Decrease in trading property		232,2			13,4			4,9			/		
Cash (absorbed)/generated from operations	-29,4	259,6	289	-982,99%	43	72,40	-246,26%	51,7	81,1	-275,85%	26,6	56	-190,48%
Interest paid	-29	-18,4	10,6	-36,55%	-12,3	16,70	-57,59%	-10,1	18,9	-65,17%	-10,3	18,7	-64,48%
Tax repaid	0,1	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0,1	0	0,00%
Interest received	/	/	/	/	1,3	/	/	0,6	/	/	0,2	/	/
Tax paid	/	-1,6	/	/	-5	/	/	-3,6	/	/	/	/	/
Cash flows from operating activities	-58,3	239,6	297,9	-510,98%	27	85,30	-146,31%	38,6	96,9	-166,21%	16,6	74,9	-128,47%
Investing activities													
Distributions from joint ventures	56,2	21,1	-35,1	-62,46%	10,1	46,10	-82,03%	4,6	-51,6	-91,81%	8,3	-47,9	-85,23%
Purchase and development of property	-187,3	-128,7	58,6	-31,29%	-47,6	139,70	-74,59%	-64,6	122,7	-65,51%	-60,8	126,5	-67,54%
Purchase of plant and equipment	-4,9	-0,4	4,5	-91,84%	-0,1	4,80	-97,96%	-0,1	4,8	-97,96%	-0,4	4,5	-91,84%
Sale of properties	346,5	487,1	140,6	40,58%	342,1	4,40	-1,27%	66,9	-279,6	-80,69%	-0,2	-346,7	-100,06%
Investment in joint ventures	-6,7	-12,9	-6,2	92,54%	-45,6	38,90	580,60%	-18	-11,3	168,66%	-10,8	-4,1	61,19%
Funds to joint ventures	/	-30,7	/	/	-35,6	/	/	-56,9	/	/	-45,3	/	/
Funds from joint ventures	/	130,3	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Purchase of other investments	/	/	/	/	/	/	/	-0,2	/	/	-0,8	/	/
Cash flows from investing activities	203,8	465,8	262	128,56%	223,3	19,50	9,57%	68,3	-135,5	-66,49%	-110	-313,8	-153,97%
Financing activities													
Revolving credit facility drawn/(repaid)	109	-109	-218	-200,00%	/	/	/	149,1	40,1	36,79%	-105	-214	-196,33%
Redemption of private placement notes	-159,7	-127,7	32	-20,04%	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Premium paid on redemption of private placement notes	-51,5	-36,3	15,2	-29,51%	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Termination of cross currency swaps	34,7	23,1	-11,6	-33,43%	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Funds to joint ventures	-33,6	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Purchase of own shares	/	/	/	/	-73,7	/	/	-127,8	/	/	/	/	/
Equity dividends paid	-31,6	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Repayment of convertible bond	/	/	/	/	-149,6	/	/	/	/	/	/	/	/
Issue of private placement notes	/	174,1	/	/	99,7	/	/	/	/	/	149,1	/	/
Redemption of debenture loan stock	/	-121,1	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Premium paid on redemption of debenture stock	/	-38,9	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Capital returned via a B share scheme	/	/	/	/	-306	/	/	/	/	/	/	/	/
Dividends paid	/	-143,7	/	/	-32,7	/	/	-33,3	/	/	-31,7	/	/
Payment of lease obligations	/	/	/	/	/	/	/	-2,8	/	/	-2,8	/	/
Cash flows from financing activities	-132,7	-379,5	-246,8	185,98%	-462,3	329,60	248,38%	-14,8	117,9	-88,85%	9,6	142,3	-107,23%
Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents	12,8	325,9	313,1	2446,09%	-212	224,80	-1756,25%	-44,5	-57,3	-447,66%	-83,8	-96,6	-754,69%
Cash and cash equivalents at 1 April	12,7	25,5	12,8	100,79%	351,4	338,70	2666,93%	139,4	126,7	997,64%	94,9	82,2	647,24%
Cash and cash equivalents at 31 March	25,5	351,4	325,9	1278,04%	139,4	113,90	446,67%	94,9	69,4	272,16%	11,1	-14,4	-56,47%

6.8 Trend Analysis – Cash Flow – Derwent London

Group statement of cash flows	INCR./((DECR.))				INCR./((DECR.))			INCR./((DECR.))			INCR./((DECR.))		
	2017	2018	AMT	%CHANGE	2019	AMT	%CHANGE	2020	AMT	%CHANGE	2021	AMT	%CHANGE
Operating activities													
Property income	154,3	159,5	5,2	3,37%	/			/			/		
Property expenses	-19,2	-19,1	0,1	-0,52%	-18,6	0,6	-3,12%	-19,1	0,1	-0,52%	-14,3	4,9	-25,52%
Cash paid to and on behalf of employees	-19,5	-22	-2,5	12,82%	-24,4	-4,9	25,13%	-27,5	-8	41,03%	-26,9	-7,4	37,95%
Other administrative expenses	-7,3	-5,2	2,1	-28,77%	-9,9	-2,6	35,62%	-8	-0,7	9,59%	-7,8	-0,5	6,85%
Interest paid	-21,7	-17,4	4,3	-19,82%	-18,8	2,9	-13,36%	-25,4	-3,7	17,05%	-21,9	-0,2	0,92%
Other finance costs	-3,2	-2,6	0,6	-18,75%	-3	0,2	-6,25%	-2,9	0,3	-9,38%	-3,1	0,1	-3,13%
Other income	2,9	2,9	0	0,00%	3,6			3,5	0,6	20,69%	4,1	1,2	41,38%
Tax paid in respect of operating activities	-2,8	-3,1	-0,3	10,71%	-3,5	-0,7	25,00%	/			-0,5	2,3	-82,14%
Surrender premiums and other property income	/	22,2			0,5			2,7			5,7		
Rents received	/	/			171			161,9			187		
Interest received	/	/			0,2			0,2			/		
Disposal of trading properties	/	/			/			/			5		
Expenditure on trading properties	/	/			/			/			-1,6		
Cash flows from operating activities	83,5	115,2	31,7	37,96%	97,1	13,6	16,29%	85,4	1,9	2,28%	125,7	42,2	50,54%
Investing activities													
Acquisition of properties	-8,5	-57,3	-48,8	574,12%	-31,6	-23,1	271,76%	-43,8	-35,3	415,29%	-251,8	-243,3	2862,35%
Capital expenditure on the property portfolio	-165	-187,5	-22,5	13,64%	-204	-39	23,64%	-175,2	-10,2	6,18%	-172,1	-7,1	4,30%
Disposal of investment and trading properties	472,9	0,3	-472,6	-99,94%	159,3	-313,6	-66,31%	157,3	-315,6	-66,74%	297,3	-175,6	-37,13%
Investment in joint ventures	/	-0,8			-0,6			/			-64,1		
Repayment of shareholder loan	1,3	/			/			/			/		
Purchase of property, plant and equipment	-5	-0,8	4,2	-84,00%	-0,3	4,7	-94,00%	-0,4	4,6	-92,00%	-1,6	3,4	-68,00%
VAT (paid)/received	-11,7	7,6	19,3	-164,96%	-2,2	9,5	-81,20%	-0,9	10,8	-92,31%	7,5	19,2	-164,10%
Reimbursement of capital expenditure	/	15,9			3,5			0,6			/		
Dividend from joint venture	/	13,5			/			/			/		
Receipts from joint ventures	/	/			30,3			0,4			/		
Disposal of property, plant and equipment	/	/			1,3			/			0,2		
Settlement of shareholder loan	/	/			/			/			2		
Cash flows from investing activities	284	-209,1	-493,1	-173,63%	-44,3	-328,3	-115,60%	-62	-346	-121,83%	-182,6	-466,6	-164,30%
Financing activities													
Net movement in intercompany loans	/	/			/			/			/		
Net movement in revolving bank loans	-170,8	180,5	351,3	-205,68%	-203,1	-32,3	18,91%	38	208,8	-122,25%	-117,8	53	-31,03%
Drawdown of private placement notes	/	/			248,8			/			/		
Financial derivative termination costs	-7,3	-3,5	3,8	-52,05%	-2,7	4,6	-63,01%	-1,7	5,6	-76,71%	-1,9	5,4	-73,97%
Net proceeds of share issues	0,8	0,4	-0,4	-50,00%	3,5	2,7	337,50%	0,6	-0,2	-25,00%	1,8	1	125,00%
Dividends paid to non-controlling interest holder	-1,2	/			-0,5	0,7	-58,33%	/			/		
Dividends paid	-119,7	-152	-32,3	26,98%	-75,1	44,6	-37,26%	-81,8	37,9	-31,66%	-84,3	35,4	-29,57%
Payment of loan arrangement costs	/	-0,2			/			/			/		
Net proceeds of bond issue	/	/			171			/			/		
Bond redemption	/	/			-150			/			/		
Bond redemption premium	/	/			-8,5			/			/		
Repayment of revolving bank loan	/	/			/			-6,5			/		
Drawdown of new revolving bank loan	/	/			/			24,2			/		
Net proceeds of green bond issue	/	/			/			/			346		
Proceeds from other loan	/	/			/			/			12,3		
Repayment of secured bank loan	/	/			/			/			-28		
Acquisition of non-controlling interest	/	/			58			/			-53,4		
Cash flows from financing activities	-298,2	25,2	323,4	-108,45%	-16,6	281,6	-94,43%	-27,2	271	-90,88%	74,7	372,9	-125,05%
Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents	69,3	-68,7	-138	-199,13%	36,2	-33,1	-47,76%	-3,8	-73,1	-105,48%	17,8	-51,5	-74,31%
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	17,7	87	69,3	391,53%	18,3	0,6	3,39%	54,5	36,8	207,91%	50,7	33	186,44%

Great Portland Estates				
	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change
	2017 - 2018	2017 - 2019	2017 - 2020	2017 - 2021
Cash flows from operating activities	-510,98%	-146,31%	-166,21%	-128,47%
Cash flows from investing activities	128,56%	9,57%	-66,49%	-153,97%
Cash flows from financing activities	185,98%	248,38%	-88,85%	-107,23%

Vs

Derwent London				
	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change	INCR./(DECR.) Change
	2017 - 2018	2017 - 2019	2017 - 2020	2017 - 2021
Cash flows from operating activities	37,96%	16,29%	2,28%	50,54%
Cash flows from investing activities	-173,63%	-115,60%	-121,83%	-164,30%
Cash flows from financing activities	-108,45%	-94,43%	-90,88%	-125,05%

Έχοντας υπόψη ότι το σταθερό μέτρο σύγκρισης είναι το έτος 2017, ξεκινώντας από τις λειτουργικές δραστηριότητες, παρατηρείται μια σταθερή μείωση για την εταιρεία Great Portland Estates και μια σταθερή αύξηση για την εταιρεία Derwent London.

Σχετικά με τις επενδυτικές δραστηριότητες και τις χρηματοδοτικές δραστηριότητες, η Derwent London παρουσιάζει μειώσεις σε όλες τις περιόδους ενώ η Great Portland Estates τις δύο πρώτες περιόδους παρουσιάζει αύξηση.

7.0 RATIO'S ANALYSIS – GREAT PORTLAND ESTATES VS DERWENT LONDON

7.1 CURRENT RATIO

Derwent London		
<u>LIQUIDITY</u>		
CURRENT RATIO= CURRENT ASSETS/CURRENT LIABILITIES		
2017	CURRENT RATIO	1,91
2018	CURRENT RATIO	0,46
2019	CURRENT RATIO	1,35
2020	CURRENT RATIO	1,30
2021	CURRENT RATIO	0,84

VS

GREAT PORTLAND ESTATES			
<u>LIQUIDITY</u>			
CURRENT RATIO= CURRENT ASSETS/CURRENT LIABILITIES			
2017	CURRENT RATIO	4,25	-4,25
2018	CURRENT RATIO	0,75	-0,75
2019	CURRENT RATIO	3,09	-3,09
2020	CURRENT RATIO	1,86	-1,86
2021	CURRENT RATIO	0,56	-0,56

Το Liquidity Ratio μας παρουσιάζει το πόσο εύκολα μπορεί μια εταιρεία να πληρώσει τα χρέη της κάτι που μας βοηθάει να καταλάβουμε κατά πόσο η εταιρεία βρίσκεται σε κίνδυνο πτώχευσης.

Το Current Ratio είναι αυτό που μας παρουσιάζει το πόσο εύκολα μπορεί το υλικό της εταιρείας να μετατραπεί σε χρήμα μέσα στους επόμενους 12 μήνες, ούτως ώστε να μπορεί να πληρώσει διάφορα έξοδα που πρέπει επίσης να πληρωθούν σε 12 μήνες. Όσο πιο μεγάλο είναι το current ratio τόσο πιο χαμηλό είναι το ρίσκο (κίνδυνος) που έχει η εταιρεία (Babalola, 2013).

Η εταιρεία Derwent London βλέπουμε σε όλες τις χρονιές έχει θετικό πρόσημο σε σχέση με την Great Portland Estates κάτι που μας δίνει να καταλάβουμε ότι σε αυτό το κομμάτι η Great Portland Estates βρίσκεται σε κίνδυνο.

Να σημειωθεί ότι από το 2017 μέχρι το 2021 το Current Ratio της εταιρείας Derwent London μειώνεται έστω και αν δεν πέφτει κάτω από το μηδέν ενώ της εταιρείας Great Portland Estates αυξάνεται αλλά δεν ξεπερνάει την μονάδα.

7.2 PROFIT MARGIN

Derwent London				
<u>PROFITABILITY</u>				
PROFIT MARGIN=PROFIT/SALES				
2017	PROFIT MARGIN		1,54	1,54
2018	PROFIT MARGIN		0,96	0,96
2019	PROFIT MARGIN		1,21	1,21
2020	PROFIT MARGIN		0,30	-0,3
2021	PROFIT MARGIN		1,06	1,06

VS

GREAT PORTLAND ESTATES				
<u>PROFITABILITY</u>				
PROFIT MARGIN=PROFIT/SALES				
2017	PROFIT MARGIN		0,88	-0,88
2018	PROFIT MARGIN		5,51	5,51
2019	PROFIT MARGIN		2,28	2,28
2020	PROFIT MARGIN		1,98	1,98
2021	PROFIT MARGIN		0,44	-0,44

Το Profitability Ratio μας παρουσιάζει το πόσο καλή είναι η εταιρεία στο να κάνει χρήματα.

Το Profit Margin Ratio μας παρουσιάζει το Profit που έχει η εταιρεία σε σχέση με τις πωλήσεις που κάνει. Όσο πιο ψηλό είναι το αποτέλεσμα τόσο το καλύτερο.

To 2017 - Derwent London>Great Portland Estates

To 2018 - Derwent London<Great Portland Estates

To 2019 - Derwent London<Great Portland Estates

To 2020 - Derwent London<Great Portland Estates

To 2021 - Derwent London>Great Portland Estates

Όπως βλέπουμε πιο πάνω, με εξαίρεση το 2017 και το 2021 (πρώτη και τελευταία χρονιά σύγκρισης) η εταιρεία Great Portland Estates έχει καλύτερο συντελεστή Profit Margin.

Επιπρόσθετα, παρατηρείται ότι η εταιρεία Derwent London παρουσιάζει μια αυξομείωση στο Profit Margin ενώ η εταιρεία Great Portland Estates παρουσιάζει μια μεγάλη αύξηση από το 2017 στο 2018, κάτι που χρονιά με χρονιά ξανά μειώνεται και φτάνει ξανά υπό το μηδέν.

7.3 Debt Ratio

		Derwent London	
		<u>Leverage Ratio</u>	
		Debt Ratio= Assets - Equite / Assets	
2017	Debt Ratio		0,17
2018	Debt Ratio		0,20
2019	Debt Ratio		0,21
2020	Debt Ratio		0,22
2021	Debt Ratio		0,25

VS

		GREAT PORTLAND ESTATES	
		<u>Leverage Ratio</u>	
		Debt Ratio= Assets - Equite / Assets	
2017	Debt Ratio		0,21
2018	Debt Ratio		0,24
2019	Debt Ratio		0,14
2020	Debt Ratio		0,20
2021	Debt Ratio		0,23

Το Leverage Ratio έχει την ικανότητα να μας παρουσιάσει πόσα debts χρησιμοποιεί η εταιρεία, ούτως ώστε να λειτουργεί και να μένει ζωντανή.

Το Debt Ratio μας λέει το πόσο ποσοστό από τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας πληρώνεται από τα debts. Όσο πιο χαμηλό είναι το Debt Ratio τόσο πιο ασφαλές είναι η εταιρεία.

Το 2017 και 2018 η εταιρεία Derwent London παρουσιάζεται ως πιο ασφαλής εταιρεία σύμφωνα με Debt Ratio, κάτι που φαίνεται να αλλάζει από το 2019 μέχρι το 2021 εφόσον η Great Portland Estates παρουσιάζεται και για τις 3 χρονιές αντίστοιχα ως πιο ασφαλές εταιρεία.

Να σημειωθεί όμως ότι τα νούμερα όπου μας παρουσιάζουν οι δύο εταιρείες είναι αρκετά κοντά σε όλες τις χρονιές.

7.4 CASH RATIO

Derwent London		
<u>Liquidity Ratio</u>		
Cash Ratio= Cash and equiralents / Current Liabilities		
2017	Cash Ratio	0,98
2018	Cash Ratio	0,07
2019	Cash Ratio	0,48
2020	Cash Ratio	0,47
2021	Cash Ratio	0,35

VS

GREAT PORTLAND ESTATES		
<u>Liquidity Ratio</u>		
Cash Ratio= Cash and equiralents / Current Liabilities		
2017	Cash Ratio	0,17
2018	Cash Ratio	0,68
2019	Cash Ratio	2,77
2020	Cash Ratio	1,58
2021	Cash Ratio	0,20

Το Cash Ratio βασίζεται στα βραχυπρόθεσμα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας, τα οποία είναι αυτά που μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την εξόφληση υφιστάμενων δεσμεύσεων.

Παρατηρείτε ότι η Derwent London το 2017 είχε αποτέλεσμα σχεδόν ίσο με το 1, δηλαδή η εταιρεία έχει το σχεδόν ίσα current liabilities με το cash and cash equivalents για την εξόφληση των χρεών σε αντίθεση με την Great Portland Estates όπου ο δείκτης είναι αρκετά πιο κάτω

από το 1 καθώς δεν υπάρχουν επαρκή μετρητά για την εξόφληση ενός βραχυπρόθεσμου χρέους.

Το 2018 βλέπουμε να υπάρχει μια αισθητή μείωση στο Cash Ratio για την εταιρεία Derwent London σχεδόν κοντά στο 0 και μια εμφανές αύξηση στην Great Portland Estates χωρίς να ξεπερνάει όμως ούτε αυτή την μονάδα.

Το 2019 το Cash Ratio της εταιρείας Derwent London αυξάνεται μεν αλλά δεν ξεπερνάει την μονάδα, σε αντίθεση με την εταιρεία Great Portland Estates που έχει μια μεγάλη αύξηση στα επαρκή μετρητά φτάνοντας σχεδόν τις 3 μονάδες.

Το 2020 το Cash Ratio κινείται στα ίδια μέτρα με την προηγούμενη χρονιά και η εταιρεία Great Portland Estates μειώνει μεν τα άμεσα διαθέσιμα μετρητά, αλλά δεν παύει να συνεχίζει να ξεπερνάει την μονάδα.

Το 2021 έχουμε εκ νέου μείωση για το Cash Ratio της Derwent London βρίσκοντας πλέον αρκετά πιο κάτω από την μονάδα και παράλληλα βλέπουμε μια μεγάλη πτώση της εταιρείας Great Portland Estates πέφτοντας αισθητά κάτω από την μονάδα.

7.5 ROI

		Derwent London		
		RETURN OF INVESTMENTS/EFFICIENCY OF INVESTMENT		
		ROI = Profit After Tax / Total Assets		
2017	ROI	0,06	0,06	
2018	ROI	0,04	0,04	
2019	ROI	0,05	0,05	
2020	ROI	0,01	-0,01	
2021	ROI	0,04	0,04	

VS

		GREAT PORTLAND ESTATES		
		RETURN OF INVESTMENTS/EFFICIENCY OF INVESTMENT		
		ROI = Profit After Tax / Total Assets		
2017	ROI	0,04	-0,04	
2018	ROI	0,02	0,02	
2019	ROI	0,02	0,02	
2020	ROI	0,02	0,02	
2021	ROI	0,08	-0,08	

Το ROI μας παρουσιάζει ένα μέτρο απόδοσης, όπου αξιολογεί την αποδοτικότητα μιας επένδυσης.

Σε αυτό το σημείο φαίνεται η εταιρεία Derwent London φαίνεται να έχει μεγαλύτερο ROI σε όλες τις χρονιές, εκτός από το 2020 κάτι που μας δείχνει ότι η εταιρεία Derwent London έχει καλύτερη αποδοτικότητα επένδυσης από την Great Portland Estates.

7.6 ROE

Derwent London				
RETURN OF EQUITY				
ROE = Profit After Tax / EQUITY				
2017	ROE		0,07	0,07
2018	ROE		0,05	0,05
2019	ROE		0,06	0,06
2020	ROE		0,02	-0,02
2021	ROE		0,06	0,06

VS

GREAT PORTLAND ESTATES				
RETURN OF EQUITY				
ROE = Profit After Tax / EQUITY				
2017	ROE		0,05	-0,05
2018	ROE		0,03	0,03
2019	ROE		0,02	0,02
2020	ROE		0,02	0,02
2021	ROE		0,10	- 0,10

Το ROE μας παρουσιάζει το Profit που πραγματοποίησε η εταιρεία σε σύγκριση με το συνολικό ποσό των ίδιο κεφαλαίων.

Σε αυτό το σημείο φαίνεται η εταιρεία Derwent London φαίνεται να έχει μεγαλύτερο ROE σε όλες τις χρονιές, εκτός από το 2020.

Με βάση το ROE των πιο πάνω εταιρειών, παρατηρούμε ότι η εταιρεία Derwent London έχει καλύτερο Profit σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια όπου αντιστοιχούν στην κάθε εταιρεία.

7.7 Working Capital

GREAT PORTLAND ESTATES		
<u>Liquidity Ratio</u>		
Working Capital= Current Assets - Current Liabilities		
2017	Working Capital	478,00
2018	Working Capital	-
2019	Working Capital	105,50
2020	Working Capital	51,50
2021	Working Capital	-

VS

Derwnet London		
<u>Liquidity Ratio</u>		
Working Capital= Current Assets - Current Liabilities		
2017	Working Capital	81,30
2018	Working Capital	-
2019	Working Capital	40,10
2020	Working Capital	32,00
2021	Working Capital	-

Ο δείκτης Working Capital παρουσιάζει την διαφορά μεταξύ των Current Assets και Current Liabilities. Είναι μια μέτρηση της λειτουργικής αποτελεσματικότητας και της βραχυπρόθεσμης οικονομικής υγείας μια εταιρείας (Fernando, 2021).

Από τους πιο πάνω πίνακες, οι δύο εταιρείες φαίνεται τις χρονιές 2017,2019 και 2020 να έχουν θετικό πρόσημο σχετικά με την φερεγγυότητα τους. Είναι γεγονός ότι βάση το Working Capital και οι δύο εταιρείες κατά τις χρονιές 2018 και 2021 παρουσιάζουν αρνητικό πρόσημο κάτι που τους εμποδίζει να αποπληρώσουν όλες τους υποχρεώσεις τους και παράλληλα να έχουν απόθεμα.

7.8 DuPont ANALYSIS Derwent London

Βήμα 1^ο:

Ratio's: ROE= Net Profit Margin X Equity Turnover

ROE	=	Net Profit Margin	X	Equity Turnover
NET INCOME / Total EQUITY	=	NET INCOME / REVENUE	X	REVENUE / Total Equity

		Derwent London		
		PROFITABILITY		
		PROFIT MARGIN=PROFIT/SALES		
2017	PROFIT MARGIN		1,54	1,54
2018	PROFIT MARGIN		0,96	0,96
2019	PROFIT MARGIN		1,21	1,21
2020	PROFIT MARGIN		0,30	-0,3
2021	PROFIT MARGIN		1,06	1,06

X

		Derwent London		
		Equity Turnover		
		E.T. =REVENUE/ EQUITY		
2017	E.T.		0,05	
2018	E.T.		0,05	
2019	E.T.		0,05	
2020	E.T.		0,06	
2021	E.T.		0,05	

Derwent London	NET Profit Margin X	Equity Turnover	=	ROE
2017	1,54	0,05		0,07
2018	0,96	0,05		0,05
2019	1,21	0,05		0,06
2020	-0,3	0,06		-0,02
2021	1,06	0,05		0,06

Βήμα 2^ο:

3way DuPont Model

Ratio's: ROE= Net Profit Margin X Asset Turnover X Financial Leverage Ratio

ROE	=	Net Profit Margin	X	Asset Turnover	X	Financial Leverage Ratio
NET INCOME / Total EQUITY	=	NET INCOME / REVENUE	X	REVENUE / Total Assets	X	Total Assets / Total Equity

		Derwent London	
		<u>PROFITABILITY</u>	
		PROFIT MARGIN=PROFIT/SALES	
2017	PROFIT MARGIN	1,54	1,54
2018	PROFIT MARGIN	0,96	0,96
2019	PROFIT MARGIN	1,21	1,21
2020	PROFIT MARGIN	0,30	-0,3
2021	PROFIT MARGIN	1,06	1,06

X

		Derwent London	
		<u>Asset Turnover</u>	
		A.T. =REVENUE/ Total Assets	
2017	A.T.	0,04	
2018	A.T.	0,04	
2019	A.T.	0,04	
2020	A.T.	0,05	
2021	A.T.	0,04	

X

		Derwent London	
		<u>Finantial Leverage Ratio</u>	
		F.L.R. =Total Assets/Total Equity	
2017	F.L.R.	1,20	
2018	F.L.R.	1,25	
2019	F.L.R.	1,26	
2020	F.L.R.	1,28	
2021	F.L.R.	1,33	

Derwent London	Profit Margin X	Asset Turnover X	Financial Leverage	= ROE
2017	1,54	0,04	1,20	0,07
2018	0,96	0,04	1,25	0,05
2019	1,21	0,04	1,26	0,06
2020	-0,3	0,05	1,28	-0,02
2021	1,06	0,04	01,33	0,06

Μέσα από το πιο πάνω 3way DuPont Analysis παρατηρούμε ότι εκτός από το έτος 2020 το ROE να κινείται σχετικά σε παρόμοιο αριθμό με κάποιες μικρές αυξομειώσεις. Όπως έχει αναφερθεί, μια αύξηση του ROE παραπέμπει σε πιθανό καλύτερο Profit Margin, σε πιθανό καλύτερο Asset Turnover και εναλλακτικά σε υψηλότερο Financial Leverage. Το 3way DuPont Analysis θα μας βοηθήσει στο να παρατηρήσουμε που οφείλονται αυτές οι αυξομειώσεις και ποιος είναι συγκεκριμένα ο παράγοντας που αλλάζει.

Η πιο αισθητή αλλαγή που επηρεάζει το δείκτη ROE είναι ο δείκτης Profit Margin, καθώς όπου γίνεται μείωση ή αύξηση του Profit Margin έχουμε παράλληλα αλλαγή στην τιμή του ROE.

Μια αύξηση του δείκτη Profit Margin θα αποφέρει αύξηση στην τιμή του ROE, κάτι που παρατηρούμε και μέσα από την αλλαγή του Profit Margin μεταξύ του έτους 2020 με 2021 όπου το 2020 είχαμε αρνητικό αριθμό και στο Profit Margin και στο ROE. Την επόμενη χρονιά με μια αύξηση του Profit Margin παρατηρείται επίσης και η αύξηση του ROE σε κανονικές τιμές για την εταιρεία Derwent London.

Βήμα 3^ο:

5way DuPont Model

Ratio's: ROE= Tax Burden X Interest Burden X Operating Profit Margin X Asset Turnover X Financial Leverage Ratio

ROE	=	TAX BURDEN	X	INTEREST BURDEN	X	OPERATING PROFIT MARGIN	X	ASSET TURNOVER	X	FINANCIAL LEVERAGE RATIO
NET INCOME / TOTAL EQUITY	=	NET INCOME / EBT	X	EBT / EBIT	X	EBIT / REVENUE	X	REVENUE / TOTAL ASSETS	X	TOTAL ASSETS / TOTAL EQUITY

Derwent London		
<u>Tax Burden</u>		
	T.B.=Net Income/Earning before tax	
2017	T.B.	0,99
2018	T.B.	0,99
2019	T.B.	0,99
2020	T.B.	0,98
2021	T.B.	1,01

X

Derwent London		
<u>Interest Burden</u>		
	I.B.=Earning before tax/Operation Profit	
2017	I.B.	0,94
2018	I.B.	0,91
2019	I.B.	0,89
2020	I.B.	1,69
2021	I.B.	0,87

X

Derwent London		
<u>Operation Profit Margin</u>		
	O.P.M.=Operation Profit/Revenue	
2017	O.P.M.	1,65
2018	O.P.M.	1,06
2019	O.P.M.	1,37
2020	O.P.M.	0,18
2021	O.P.M.	1,21

X

Derwent London		
Asset Turnover		
	A.T. =REVENUE/ Total Assets	
2017	A.T.	0,04
2018	A.T.	0,04
2019	A.T.	0,04
2020	A.T.	0,05
2021	A.T.	0,04

X

Derwent London		
Financial Leverage Ratio		
	F.L.R. =Total Assets/Total Equity	
2017	F.L.R.	1,20
2018	F.L.R.	1,25
2019	F.L.R.	1,26
2020	F.L.R.	1,28
2021	F.L.R.	1,33

Derwent London	Tax B.	X Interest B.	X Operation P.M.	X Asset T.	X Financial L.	= ROE
2017	0,99	0,94	1,65	0,04	1,20	0,07
2018	0,99	0,91	1,06	0,04	1,25	0,05
2019	0,99	0,89	1,37	0,04	1,26	0,06
2020	-0,98	-1,69	-0,18	0,05	1,28	-0,02
2021	1,01	0,87	1,21	0,04	01,33	0,06

Σε συνέχεια του 3way DuPont Analysis και χωρίζοντας το Net Profit Margin σε 3 μέρη, πολλαπλασιάζοντας τα έχουμε ως αποτέλεσμα το ROE μέσω της 5way DuPont Analysis. Το 5way DuPont Analysis έχει την ικανότητα να μελετήσει εκ βάθος το Profit Margin, εξετάζοντας το Operating Profit Margin X το Interest Burden X και το Tax Burden.

Αυτό είναι κάτι που εξυπηρετεί αρκετά αυτή την έρευνα εφόσον, μέσα από το 3way Dupont Analysis έχει παρατηρηθεί ότι οι μεγαλύτερες αλλαγές γίνονται στο Profit Margin, συνεπώς μελετώντας εκ βάθος το Profit Margin, μέσω του 5way Dupont Analysis έχουμε την ευκαιρία να αντιληφθούμε που γίνονται οι μεγαλύτερες αλλαγές.

Με βάση το 5way DuPont Analysis παρατηρείται ότι οι μεγαλύτερες αλλαγές παρουσιάζονται στο Operating Profit Margin.

7.9 DuPont ANALYSIS Great Portland Estates

Βήμα 1^ο:

Ratio's: ROE= Net Profit Margin X Equity Turnover

ROE	=	Net Profit Margin	X	Equity Turnover
NET INCOME / Total EQUITY	=	NET INCOME / REVENUE	X	REVENUE / Total Equity

GREAT PORTLAND ESTATES				
<u>PROFITABILITY</u>				
PROFIT MARGIN=PROFIT/SALES				
2017	PROFIT MARGIN		1,14	-1,14
2018	PROFIT MARGIN		0,18	0,18
2019	PROFIT MARGIN		0,44	0,44
2020	PROFIT MARGIN		0,51	0,51
2021	PROFIT MARGIN		2,28	-2,28

X

GREAT PORTLAND ESTATES				
<u>Equity Turnover</u>				
E.T. =REVENUE/ EQUITY				
2017	E.T.		0,04	
2018	E.T.		0,16	
2019	E.T.		0,05	
2020	E.T.		0,05	
2021	E.T.		0,04	

G.P.E.	NET Profit Margin X	Equity Turnover	=	ROE
2017	-1,14	0,04		-0,05
2018	0,18	0,16		0,03
2019	0,44	0,05		0,02
2020	0,51	0,05		0,02
2021	-2,28	0,04		-0,10

Βήμα 2°:

3way DuPont Model

Ratio's: ROE= Net Profit Margin X Asset Turnover X Financial Leverage Ratio

ROE	=	Net Profit Margin	X	Asset Turnover	X	Financial Leverage Ratio
$\frac{\text{NET INCOME}}{\text{Total EQUITY}}$	=	$\frac{\text{NET INCOME}}{\text{REVENUE}}$	X	$\frac{\text{REVENUE}}{\text{Total Assets}}$	X	$\frac{\text{Total Assets}}{\text{Total Equity}}$

GREAT PORTLAND ESTATES				
<u>PROFITABILITY</u>				
PROFIT MARGIN=PROFIT/SALES				
2017	PROFIT MARGIN		1,14	-1,14
2018	PROFIT MARGIN		0,18	0,18
2019	PROFIT MARGIN		0,44	0,44
2020	PROFIT MARGIN		0,51	0,51
2021	PROFIT MARGIN		2,28	-2,28

X

GREAT PORTLAND ESTATES				
<u>Asset Turnover</u>				
A.T. =REVENUE/ Total Assets				
2017	A.T.		0,04	
2018	A.T.		0,12	
2019	A.T.		0,04	
2020	A.T.		0,04	
2021	A.T.		0,03	

X

GREAT PORTLAND ESTATES			
Financial Leverage Ratio			
F.L.R. = Total Assets/Total Equity			
2017	F.L.R.		1,27
2018	F.L.R.		1,32
2019	F.L.R.		1,17
2020	F.L.R.		1,25
2021	F.L.R.		1,30

G.P.E.	Profit Margin X	Asset Turnover X	Financial Leverage	= ROE
2017	-1,14	0,04	1,27	-0,05
2018	0,18	0,12	1,32	0,03
2019	0,44	0,04	1,17	0,02
2020	0,51	0,04	1,25	0,02
2021	-2,28	0,03	1,30	-0,10

Για την εταιρεία Great Portland Estates, μέσα από το πιο πάνω 3way DuPont Analysis παρατηρούμε ότι εκτός από το έτος 2017 και 2021 το ROE να κινείται σχετικά σε παρόμοιο αριθμό με κάποιες μικρές αυξομειώσεις. Όπως έχει αναφερθεί, μια αύξηση του ROE παραπέμπει σε πιθανό καλύτερο Profit Margin, σε πιθανό καλύτερο Asset Turnover και εναλλακτικά σε υψηλότερο Financial Leverage. Το 3way DuPont Analysis θα μας βοηθήσει στο να παρατηρήσουμε που οφείλονται αυτές οι αυξομειώσεις και ποιος είναι συγκεκριμένα ο παράγοντας που αλλάζει.

Όπως έχουμε παρατηρήσει στο 3way DuPont Analysis της εταιρείας Derwent London έτσι και στην εταιρεία Great Portland Estates, η μεγαλύτερη αλλαγή παρατηρείται στο Profit Margin. Κάθε έτος όπου παρουσιάζει αρνητικό αριθμό έχουμε επίσης αρνητικό ROE. Σε κάθε έτος όπου το ROE είναι θετικό παρουσιάζεται μια αυξημένη τιμή στο Profit Margin.

Μια αύξηση του δείκτη Profit Margin θα αποφέρει αύξηση στην τιμή του ROE, κάτι που παρατηρούμε και μέσα από τις μεγαλύτερες αλλαγές του Profit Margin μεταξύ του έτους 2017 με 2018 όπου το 2017 είχαμε αρνητικό αριθμό και στο Profit Margin και

στο ROE. Την επόμενη χρονιά με μια αύξηση του Profit Margin παρατηρείται επίσης και η αύξηση του ROE σε κανονικές τιμές για την εταιρεία Great Portland Estates.

Βήμα 3^ο:

5way DuPont Model

Ratio's: ROE= Tax Burden X Interest Burden X Operating Profit Margin X Asset Turnover X Financial Leverage Ratio

ROE	=	TAX BURDEN	X	INTEREST BURDEN	X	OPERATING PROFIT MARGIN	X	ASSET TURNOVER	X	FINANCIAL LEVERAGE RATIO
NET INCOME / TOTAL EQUITY	=	NET INCOME / EBT	X	EBT / EBIT	X	EBIT / REVENUE	X	REVENUE / TOTAL ASSETS	X	TOTAL ASSETS / TOTAL EQUITY

GREAT PORTLAND ESTATES		
<u>Tax Burden</u>		
	T.B.=Net Income/Earning before tax	
2017	T.B.	0,99
2018	T.B.	0,92
2019	T.B.	0,88
2020	T.B.	1,00
2021	T.B.	1,00

X

GREAT PORTLAND ESTATES		
<u>Interest Burden</u>		
	I.B.=Earning before tax/Operation Profit	
2017	I.B.	1,02
2018	I.B.	0,51
2019	I.B.	1,03
2020	I.B.	1,02
2021	I.B.	1,00

X

GREAT PORTLAND ESTATES			
<u>Operation Profit Margin</u>			
O.P.M.=Operation Profit/Revenue			
2017	O.P.M.	-	1,13
2018	O.P.M.		0,39
2019	O.P.M.		0,48
2020	O.P.M.		0,50
2021	O.P.M.	-	2,28

X

GREAT PORTLAND ESTATES			
<u>Asset Turnover</u>			
A.T. =REVENUE/ Total Assets			
2017	A.T.		0,04
2018	A.T.		0,12
2019	A.T.		0,04
2020	A.T.		0,04
2021	A.T.		0,03

X

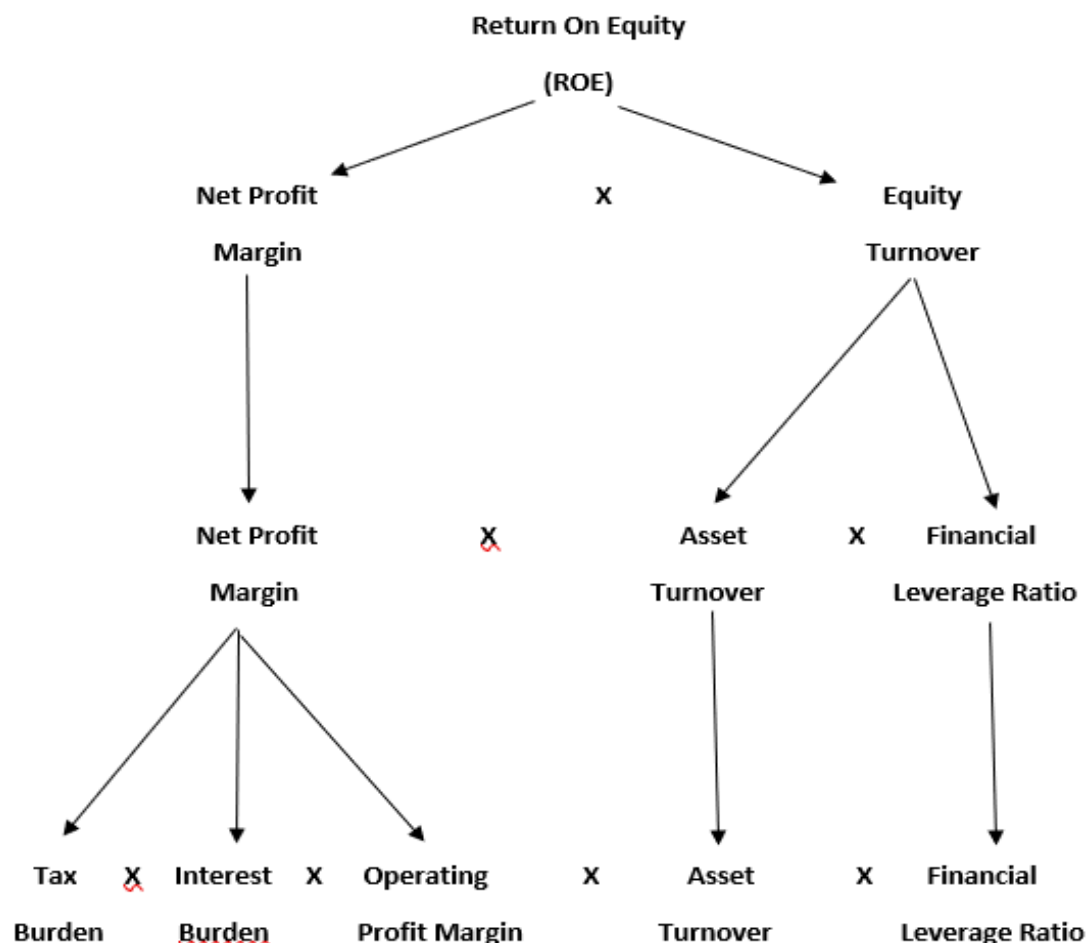
GREAT PORTLAND ESTATES			
<u>Financial Leverage Ratio</u>			
F.L.R. =Total Assets/Total Equity			
2017	F.L.R.		1,27
2018	F.L.R.		1,32
2019	F.L.R.		1,17
2020	F.L.R.		1,25
2021	F.L.R.		1,30

G.P.E.	Tax B.	X Interest B.	X Operation P.M.	X Asset T.	X Financial L.	= ROE
2017	-0,99	-1,02	-1,13	0,04	1,27	-0,05
2018	0,92	0,51	0,39	0,12	1,32	0,03
2019	0,88	1,03	0,48	0,04	1,17	0,02
2020	1,00	1,02	0,50	0,04	1,25	0,02
2021	-1,00	-1,00	-2,28	0,03	1,30	-0,10

Σε συνέχεια του 3way DuPont Analysis και χωρίζοντας το Net Profit Margin σε 3 μέρη, πολλαπλασιάζοντας τα έχουμε ως αποτέλεσμα το ROE μέσω της 5way DuPont Analysis. Το 5way DuPont Analysis έχει την ικανότητα να μελετήσει εκ βάθους το Profit Margin, εξετάζοντας το Operating Profit Margin X το Interest Burden X και το Tax Burden.

Αυτό είναι κάτι που εξυπηρετεί αρκετά αυτή την έρευνα εφόσον, μέσα από το 3way Dupont Analysis έχει παρατηρηθεί ότι οι μεγαλύτερες αλλαγές γίνονται στο Profit Margin, συνεπώς μελετώντας εκ βάθους το Profit Margin, μέσω του 5way Dupont Analysis έχουμε την ευκαιρία να αντιληφθούμε που γίνονται οι μεγαλύτερες αλλαγές.

Με βάση το 5way DuPont Analysis παρατηρείται ότι οι μεγάλες αλλαγές παρουσιάζονται και στις 3 παραμέτρους του Profit Margin κατά τις αλλαγές του έτους 2017-2018 και 2020-2021. Το 2017 παρατηρείται αρνητικό Tax Burden, αρνητικό Interest Burden και αρνητικό Operating Profit Margin, κάτι που αυξάνεται την επόμενη χρονιά και στις 3 περιπτώσεις αυξάνοντας παράλληλα τον δείκτη ROE. Το αντίθετο γίνεται τα έτη 2020-2021 όπου από θετικό πρόσημο γίνεται αρνητικό.

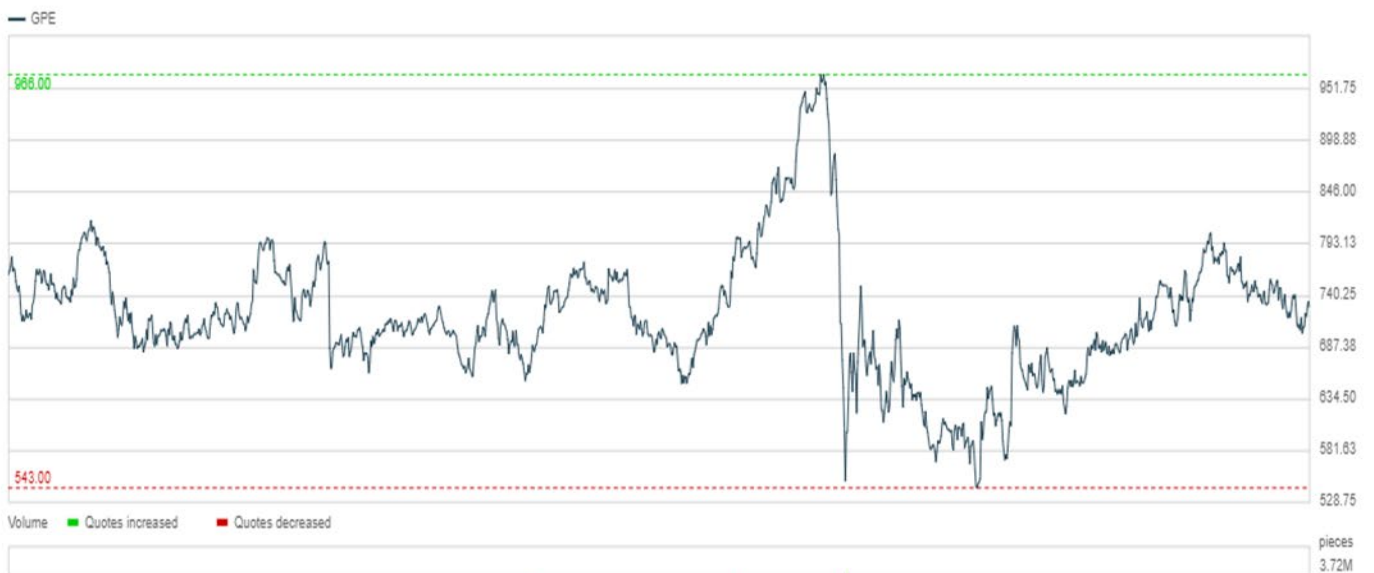


Η τελευταία γραμμή 5way DuPont Analysis παρουσιάζεται ούτως ώστε μελετώντας όλες τις παραμέτρους, να εντοπιστεί ο λόγος για τον οποίο υπάρχει αλλαγή στο ROE και συνάμα να μπορεί κάποιος να βελτιώσει την παράμετρο για αύξηση του δείκτη ROE.

8.0 Share Price & Price - to - Earnings Ratio Great Portland Estates – Current Share Price:

Last price	670.50	Close	670.50
Change Today	16.00	Volume (shares)	0
Percent Change	2.44%	Day High / Low	670.50 / 657.00
Last Trade Time	16:35:09	52W high / Low	803.50 / 629.00

1 Day	1 Week	1 Month	3 Months	6 Months	1 Year	3 Years	YTD	All
-------	--------	---------	----------	----------	--------	---------	-----	-----



Share price from 02/01/2017 – 31/12/2021

Current share price: 728.00

Πιο πάνω παρουσιάζεται το share price της εταιρείας Great Portland Estates τα τελευταία 5 χρόνια, δηλαδή από το 2017 μέχρι το 2022.

12/2017	12/2018	12/2019	12/2020	12/2021
798.66	659.10	860.00	668.00	728.00

Από το έτος 2017 στο έτος 2018 παρατηρείται μια πτώση στην μετοχή και ακολούθως μέχρι τον Φεβρουάριο του 2020 μια σταθερή άνοδος στην τιμή της μετοχής. Τον Φεβρουάριο του 2020 να σημειωθεί ότι η Great Portland Estates παρουσίασε την μεγαλύτερη άνοδο τα τελευταία χρόνια φτάνοντας στα 966.00 εκ.

Έπειτα, τον ίδιο μήνα και συγκεκριμένα στις 28 Φεβρουαρίου ήρθε η αρχή της μεγάλης πτώσης στην τιμή της μετοχής φτάνοντας τον Σεπτέμβριο του 2020 από τα 966 εκ. στα 656.00 εκ δηλ. σχεδόν 30% πτώση της τιμής.

Με την εμφάνιση του κορονοϊού οι τιμές των μετοχών όπως και στην περίπτωση της Great Portland Estates παρουσίασαν μεγάλες και απότομες πτώσεις. Με το τέλος του 2021 έχουμε μια σχετική ανάκαμψη σε σχέση με την μεγάλη πτώση του 2020 στην τιμή των 728.00 εκ.

Derwent London – Current Share Price:

DERWENT LONDON

[About](#) [Properties](#) [Space Available](#) [DL/78](#) [Investors](#) [Re](#)

Shares in Issue 112,274,108 Day High 2,996.00

Show More 

Share Chart



Today 1 Mo 3 Mo 6 Mo 1 Yr 3 Yr All Custom

Line Chart  Relative  Comparative Data 

02/01/17 - 31/12/21



Share price from 02/01/2017 – 31/12/2021

Current share price: 3,415.00

Πιο πάνω παρουσιάζεται το share price της εταιρείας Derwent London τα τελευταία 5 χρόνια, δηλαδή από το 2017 μέχρι το 2022.

12/2017	12/2018	12/2019	12/2020	12/2021
3.118	2.853	4.010	3.096	3.415

Από το έτος 2017 στο έτος 2018 παρατηρείται μια πτώση στην μετοχή και ακολούθως μέχρι τον Φεβρουάριο του 2020 μια σταθερή άνοδος στην τιμή της μετοχής. Τον Φεβρουάριο του 2020 να σημειωθεί ότι η Derwent London παρουσίασε την μεγαλύτερη άνοδο τα τελευταία χρόνια φτάνοντας στα 4.282 εκ.

Έπειτα, τον ίδιο μήνα και συγκεκριμένα στις 28 Φεβρουαρίου ήρθε η αρχή της μεγάλης πτώσης στην τιμή της μετοχής φτάνοντας τον Σεπτέμβριο του 2020 από τα 4.482 εκ. στα 2.360εκ δηλ. σχεδόν 50% πτώση της τιμής.

Με την εμφάνιση του κορονοϊού οι τιμές των μετοχών όπως και στην περίπτωση της Derwent London παρουσίασαν μεγάλες και απότομες πτώσεις. Με το τέλος του 2021 έχουμε μια σχετική ανάκαμψη σε σχέση με την μεγάλη πτώση του 2020 στην τιμή των 3.415 εκ.

GREAT PORTLAND ESTATES		
<u>Price - to - Earnings Ratio</u>		
P/E RATIO= Current price of a stock/Earnings Per Share		
2017	P/E RATIO	17,84
2018	P/E RATIO	33,86
2019	P/E RATIO	40,67
2020	P/E RATIO	36,40
2021	P/E RATIO	9,12

vs

Derwent London		
<u>Price - to - Earnings Ratio</u>		
P/E RATIO= Current price of a stock/Earnings Per Share		
2017	P/E RATIO	12,12
2018	P/E RATIO	17,13
2019	P/E RATIO	13,45
2020	P/E RATIO	49,25
2021	P/E RATIO	15,18

Το P/E RATIO είναι η αποτίμηση μιας εταιρείας όπου μετρά την τρέχουσα τιμή της μετοχής σε σχέση με τα κέρδη ανά μετοχή. Το P/E χρησιμοποιείται από τους επενδυτές και αναλυτές για να καθορίσουν την σχετική αξία των μετόχων μιας εταιρείας (Fernando, 2021). Μπορεί επίσης, να χρησιμοποιηθεί για την σύγκριση μιας εταιρείας με το δικό της ιστορικό αρχείο με την πάροδο του χρόνου.

Όσο πιο χαμηλό είναι το P/E Ratio τόσο το καλύτερο για τους επενδυτές.

To 2017 - Derwent London > Great Portland Estates

To 2018 - Derwent London > Great Portland Estates

To 2019 - Derwent London > Great Portland Estates

To 2020 - Derwent London < Great Portland Estates

To 2021 - Derwent London < Great Portland Estates

9. Συμπεράσματα:

Σύμφωνα με την SWOT analysis ένα κοινό χαρακτηριστικό που μπορεί να επηρεάσει οικονομικά τις εταιρείες στο τομέα του Real Estate είναι η ανάπτυξη. Η ανάπτυξη με βάση την ανάλυση που έχει διεξαχθεί είναι αναγκαία ούτως ώστε μια εταιρεία να βρίσκεται ψηλά και να συνεχίζει να προσεγγίζει τον κόσμο, είτε αυτή είναι στα υλικά, είτε αυτή είναι στην προσέγγιση των πελατών (εξυπηρέτηση πελατών), είτε αυτό είναι στο τεχνολογικό κομμάτι. Λόγω, της μεγάλης ανάπτυξης πολλών εταιρειών στο χώρο, για να μπορείς να κρατηθείς ψηλά ως επωνυμία, θα πρέπει να πληροίς τις πλέον μεγάλες προσδοκίες που απαιτεί ο πελάτης/ενδιαφερόμενος.

Με βάση το Working Capital Ratio, παρατηρείται ότι κατά τις χρονιές 2018 και 2021 οι δύο εταιρείες παρουσίασαν αρνητικό πρόσημο. Ούτως ώστε να επανέλθουν στο θετικό πρόσημο, μια άμεση λύση θεωρείται η διατήρηση περισσότερων χρημάτων ως απόθεμα. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί μέσω ενός διακανονισμού των πληρωμών προς τους προμηθευτές αυξάνοντας έτσι τον δείκτη Working Capital. Είναι αρκετά σημαντικό για τις εταιρείες να παραμένουν φερέγγυες κρατώντας παράλληλα την εμπιστοσύνη προς το χρηματοοικονομικό σύστημα (τράπεζες, επενδυτές κτλ) (Fernando, 2021).

Με την παρακολούθηση του δείκτη ROE, μπορεί να εξεταστεί κατά πόσο αυξάνεται ο δείκτης ROE κάτι που σημαίνει ότι η εταιρεία κάνει ποιοτική και καλή δουλειά, χρησιμοποιώντας τα κεφάλαια των μετόχων για να αυξήσει τα κέρδη όπως επίσης και την αξία της μετοχής της. Σε συνέχεια της ανάλυσης των εταιρειών, παρατηρείται ότι η Derwent London σε σχέση με την Great Portland Estates παρουσιάζει υψηλότερο ROE κάτι που παραπέμπει σε καλύτερο Profit σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια.

Συνάμα, η Dupont Analysis, είναι μια πολύ χρήσιμη ανάλυση για την μελέτη που έχει διεξαχθεί, έχει εμβαθύνει την ανάλυση του ROE ούτως ώστε να εξεταστεί πως επηρεάζει τον δείκτη αυτό. Η Derwent London όπου παρουσιάζει καλύτερο δείκτη ROE παρατηρείται ότι η μεγαλύτερες διαφορές είναι η διατήρηση των δεικτών Tax Burden και Operating Profit Margin σε υψηλό επίπεδο σε σχέση με την Great Portland Estates. Συνεπώς, η εταιρείες θα πρέπει βελτιώνοντας τον έλεγχο Tax Burden,

Operating Profit Margin όπως επίσης και τους υπόλοιπους 3 παράγοντες που έχουν χρησιμοποιηθεί στο 5way Dupont Analysis, θα μπορούν να κρατούν το δείκτη του ROE ψηλά.

Έχει δοθεί μεγάλη έμφαση στο δείκτη αυτό, εφόσον στον επενδυτικό τομέα, ένας από τους κύριους δείκτες που μελετώνται είναι ο δείκτης ROE. Οι επενδυτές έχουν την ευκαιρία μέσω της μελέτης του πιο πάνω δείκτη να παρατηρήσουν αν αξίζει να επενδύσουν στις συγκεκριμένες εταιρείες. Αυτό γίνεται καθώς οι επενδυτές όταν βλέπουν τον δείκτη ROE κάτω του μηδενός, το θεωρούν ως προειδοποίηση για πιθανόν κίνδυνο όπου μπορεί να παρουσιάζει μια εταιρεία.

Επιπρόσθετα, έχει μελετηθεί το ROI όπου αξιολογεί την αποδοτικότητα μιας επένδυσης, με την Derwent London να επικρατεί επίσης σε αυτό τον δείκτη με εξαίρεση το έτος 2020.

Αναφορικά με το Price to Earnings Ratio είναι ένας αρκετά βοηθητικός δείκτης όπου θα ήταν καλό να παρατηρείται από τους επενδυτές προτού αγοράσουν μια μετοχή, ούτως ώστε να αντιληφθούν πόσο συμφέρουσα είναι η μετοχή των πιο πάνω εταιρειών όπου κινούνται στον ίδιο χώρο. Θα ήταν καλό επίσης, να γίνεται μελέτη σχετικά με τα δημοσιευμένα σχόλια περί μελλοντικών στόχων που θέτουν οι εταιρείες/διευθυντές, αφού πιθανές αλλαγές στον επενδυτικό τομέα μπορεί να επηρεάσουν τον P/E RATIO. Αυτό είναι κάτι που προβληματίζει αρκετούς επενδυτές (Atkins, 2019), αφού κάποιος που θέλει να επενδύσει στην εταιρεία θα πρέπει να γνωρίζει και το σκοπό/ τα πλάνα της εταιρείας.

Μέσα από αυτή την διατριβή καταλαβαίνουμε ότι όσο περισσότεροι παράμετροι μελετηθούν σε μια εταιρεία τόσο πιο πολύ θα βοηθηθεί κάποιος επενδυτής όπου ψάχνει για παράδειγμα ένα καλό P/E Ratio που θα του αποφέρει μια καλή ευκαιρία για επένδυση, κάποιος δανειστής όπου θέλει να γνωρίζει το κίνδυνο αποπληρωμής των υποχρεώσεων του δανειολήπτη (Debt Ratio, Current Ratio, Working Capital Ratio) και τέλος ως οφειλέτης όπου πριν δανειστεί θα πρέπει να ξέρει αν έχει την δυνατότητα να καλύψει τις υποχρεώσεις του.

Οι επιπτώσεις της πανδημίας του κορονοϊού φαίνονται παντού στην κοινωνία μας, και ο τομέας της αγοραπωλησίας ακίνητων δεν θα μπορούσε να μείνει ανεπηρέαστος.

Σημαντικό για τους ειδικούς του τομέα ήταν να μην επηρεαστούν αρνητικά η αξία των ακινήτων και επίσης η ρευστότητα των αγοραστών (Feucht, 2020). Επιπρόσθετα, δεν θα μπορούσε να περάσει απαρατήρητη η μείωση του net income κατά την περίοδο του κορονοϊού (2020-2021) όπου Great Portland Estate και Derwent London σημείωσαν -489,77% και -411,79% αντίστοιχα.

Η μέση τιμή των ακινήτων και συγκεκριμένα ενός σπιτιού στο Ηνωμένο Βασίλειο το 2017 βρισκόταν στην τιμή των £215.243,00. Το 2021 παρουσιάζεται μια αύξηση περίπου 20%, με μέση τιμή £272.795,00 (Lewis, 2022).

Παρόλο που οι τιμές των ακινήτων ανεβαίνουν, με εξαίρεση τους πρώτους μήνες όπου έχει παρουσιαστεί ο κορονοϊός (3/2020-8/2020), οι πωλήσεις ακινήτων κινούνται σχετικά στους ίδιους αριθμούς μέχρι και τον Ιανουάριο του 2021. Από εκεί και πέρα λόγω της πιθανής αύξησης των τιμών σε όλους τους τομείς ξεκίνησε να φαίνεται μια αισθητή μείωση στις πωλήσεις ακινήτων φτάνοντας τον αριθμό πωλήσεων όπου έχουν παρουσιαστεί στο ξεκίνημα του κορονοϊού (Statista Research Department, 2022).

Σχετικά με τις τιμές των υλικών και υπηρεσιών όπου χρειάζεται να κτιστεί ένα κτήριο, άξιο αναφοράς είναι το γεγονός ότι υπάρχει μια σταθερή αύξηση ανά έτος, με αποκορύφωμα το έτος 2021 (Logan, 2021).

Οι πιο πάνω αναφορές γίνονται καθώς έχει άμεσο αντίκτυπο στις εταιρείες όπου βρίσκονται στον τομέα του Real Estate και απαρτίζονται κυρίως από επενδύσεις στο χώρο των ακινήτων, επηρεάζοντας παράλληλα το cashflow των εταιρειών καθώς και μεν οι πωλήσεις κινούνται σταθερά και οι τιμές των ακινήτων αυξάνονται, το γεγονός ότι τα έξοδα για τις υπηρεσίες και υλικά αυξάνονται απότομα είναι κάτι που επηρεάζει τα καθαρά έσοδα των εταιρειών.

Αυτό φαίνεται και από την τιμή της των μετοχών τα 5 τελευταία χρόνια μεταξύ της εταιρείας Derwent London και Great Portland Estates, όπου κινούνται με σχεδόν με πανομοιότυπο τρόπο στην αγορά.

Για μια εταιρεία που βρίσκεται σε αυτό τον τομέα είναι τα cost of sales. Μέσα από τα financial analysis έχουμε παρατηρήσει ότι όσο πιο λίγα είναι τα κόστη μιας εταιρείας τόσο πιο πολλά είναι τα κέρδη μια εταιρείας, με τρανό παράδειγμα το Vertical Analysis του income statement της εταιρείας Great Portland Estates, όπου παρουσιάζει κόστη για το έτος 2018, 74,85%, κάτι που αντικατοπτρίζει το μειωμένο Gross Profit και Profit

of the year της εταιρείας. Συνεπώς, οι εταιρείες που μελετούμε είναι σημαντικό να μειώσουν τα cost of sales επιτυγχάνοντας με αυτό μεγαλύτερο profit στο τέλος της κάθε χρονιάς.

Η παρούσα έρευνα, εξυπηρετεί τα ενδιαφερόμενα μέρη στον χρηματοοικονομικό τομέα και συγκεκριμένα στο Real Estate να εξετάσουν τα εργαλεία ούτως να εκλάβουν τα συμπεράσματα που τους ενδιαφέρουν. Οι επενδυτές μέσω των εργαλείων ROE, DuPont Analysis, ROI μπορούν να παρατηρήσουν τους παράγοντες όπου επηρεάζονται οι εταιρείες σε αυτό έχοντας υπόψη τους κινδύνους που πιθανόν να επηρεάσει μια εταιρεία όπως επίσης και τις ευκαιρίες που μπορεί να παρουσιάσει. Η τραπεζίτες μπορούν να παρατηρήσουν τις αναλύσεις Horizontal Analysis, Vertical Analysis, Trend Analysis και τα Ratio's όπου έχουν χρησιμοποιηθεί ούτως ώστε να εξετάσουν κατά πόσο μπορεί η τράπεζα να δανείσει σε αυτές τις εταιρείες, κατά πόσο οι εταιρείες έχουν την δυνατότητα να αποπληρώσουν τα χρέη τους και κατά πόσο οι εταιρείες βρίσκονται σε κίνδυνο.

Εντέλει, οι διευθυντές έχουν την ευκαιρία, εξετάζοντας την πιο πάνω μελέτη, να διερευνήσουν τα θετικά και αρνητικά μια εταιρείας και παράλληλα να εξελίσσουν την εταιρεία, βελτιώνοντας τις παραμέτρους όπου έχουν αναφερθεί και αναπτύσσοντας τους τομείς όπου αποφέρουν όφελος προς την εταιρεία.

Περιορισμοί:

Υπάρχουν κάποιοι περιοριστικοί παράγοντες όσο αφορά την εκπόνηση μιας έρευνας. Ένας από αυτούς μπορεί να θεωρηθεί το μεγάλο μέγεθος των δεδομένων όπου πρέπει να τύχουν ανάλυσης, αφού χρειάζονται αρκετό χρόνο μελέτης, περιορίζοντας έτσι τα χρονικά περιθώρια για την υπόλοιπη έρευνα. Σε άλλες περιπτώσεις, περιοριστική μπορεί να είναι η εξεύρεση των πηγών αφού μερικές εταιρίες μπορεί να μην προτίθενται να παρουσιάζουν τα στοιχεία αυτά.

Παράρτημα 1

Από: Konstantinos I. Dionysiou

Στάλθηκε: Παρασκευή, 14 Ιανουαρίου 2022 2:23 μμ

Προς: Stelios Markoulis

Θέμα: Διατριβή

Αγαπητέ κύριε Μαρκουλή καλησπέρα σας,

Σε συνέχεια της τηλεφωνικής μας επικοινωνίας σας αποστέλλω τα σχόλια μου για τις 3 εταιρείες όπου έχω επιλέξει σχετικά με το ποια είναι η δουλειά της κάθε εταιρείας.

Ευχαριστώ πολύ,

Το πιο πάνω ηλεκτρονικό μήνυμα για τις εταιρείες όπου έχω επιλέξει να μελετήσω, έχει επιβεβαιωθεί από τον επιβλέποντα καθηγητή κύριο Στέλιο Μαρκουλή μέσω μηνύματος στο κινητό.

10. Βιβλιογραφία

- Atkins, B. (2019, 01 11). Institutional Investors And Their Role In Changing America's Corporations. *Forbes*.
- Babalola. (2013). Financial Ratio Analysis of Firms. *International Journal of Management Sciences*.
- Best, R. (2022, March 10). Debt To Asset Ratio: Formula & Explanation.
- BLOOMENTHAL, A. (2021, February 20). Ratio Analysis.
- Bplans. (2014). *What Is a SWOT Analysis?* Ανάκτηση από <https://www.youtube.com/watch?v=4aFB9xrkdIU>
- Bradfort. (2010). *Quick MBA*. Ανάκτηση από <http://www.quickmba.com/strategy/swot/>
- Derwent London plc . (2021). Report & Accounts 2021. 25 Savile Row, London W1S 2ER.
- Derwent London plc. (2017). Report & Accounts 2017. 25 Savile Row, London W1S 2ER.
- Derwent London plc. (2018). Report & Accounts 2018. 25 Savile Row, London W1S 2ER.
- Derwent London plc. (2019). Report & Accounts 2019. 25 Savile Row, London W1S 2ER.
- Derwent London plc. (2020). Report & Accounts 2020. 25 Savile Row, London W1S 2ER.
- Derwent London plc. (2022). *Derwent London*. Ανάκτηση από <https://www.derwentlondon.com/about/our-business>
- Editorial, I. (2021, Φεβρουαρίου 23). Vertical Analysis: Definition and Examples.
- Euromonitor. (2018). Services Sector Analysis.
- Fern Fort University. (2018). Great Portland Estates Plc SWOT Analysis / Matrix.
- Fernando, J. (2021). Working Capital.
- Feucht, K. (2020, 3 25). Understanding the sector impact of Covid-19.
- Friedlob, G. (1996). Difference Between ROI and ROE.
- Great Portland Estates plc. (2018). Annual Report and Accounts 2018. London W1G 0PW, 33 Cavendish Square .
- Great Portland Estate plc. (2022). Ανάκτηση από <https://www.gpe.co.uk/our-portfolio/>

- Great Portland Estates plc. (2017). Annual Report and Accounts 2017. London W1G 0PW, 33 Cavendish Square .
- Great Portland Estates plc. (2019). Annual Reports and Accounts 2019. London W1G 0PW, 33 Cavendish Square.
- Great Portland Estates plc. (2020). Annual Report and Accounts 2020. London W1G 0PW, 33 Cavendish Square.
- Great Portland Estates plc. (2021). Annual Report and Accounts 2021. London W1G 0PW, 33 Cavendish Square.
- GURL, E. (2017, Αυγούστου 11). SWOT ANALYSIS: A THEORETICAL REVIEW. *DSpaceDirect Demo*.
- Hayes, A. (2021, April 09). Profitability Ratios.
- Hayes, A. (2021, September 05). Trend Analysis.
- Institute, C. F. (2021). *Cash Ratio*. Ανάκτηση από <https://corporatefinanceinstitute.com/resources/knowledge/finance/cash-ratio-formula/>
- Ivan, K. (2022). Bootcamp: Ethics, Quantitative Methods, Corporate Finance, Economics, and Alternative Investments.
- Lewis, C. (2022, March 23). UK House Price Index.
- Liu, J. (2018). Application of weighted average cost of capital in European Market, Based on 2017 Great Portland Estate PLC. *Advances in Social Science, Education and Humanities Research*.
- Logan, D. (2021, November 9). Building Materials Prices Post Record Year-To-Date Increase through October.
- Maharani Nadia Lakada, S. J. (2017). ANALYZING THE FINANCIAL STATEMENT USING HORIZONTAL – VERTICAL ANALYSIS .
- Morrison, M. (2021). *RapidBI*. Ανάκτηση από <https://rapidbi.com/5-common-mistakes-in-doing-a-swot-analysis/>
- Porter, M. E. (1980). *Competitive Strategy*. New York: Free Press.
- Renault, V. (1994). *Community Toolbox*. Ανάκτηση από <https://ctb.ku.edu/en/table-of-contents/assessment/assessing-community-needs-and-resources/swot-analysis/main>
- SEGAL, T. (2021, March 19). Profit Margin.
- Statista Research Department. (2022, April 11). Number of completed house sales in England.
- Tamplin, T. (2022, May 6). What Is the Current Ratio and How Is It Calculated? *Finance Strategists*.

Thune, K. (2022, April 26). Leverage Ratio: Formula & 9 Variations.

Wendorf, M. (2022, May 22). P/E Ratio: What It Is & How It Works.

White, R. E. (1986). Generic Business Strategies, Organizational Context and Performance: An Empirical Investigation. *Strategic Management Journal* 7.

Y. A. Babalola, F. R. (2013). Financial Ratio Analysis of Firms. *International Journal of Management Sciences*, σσ. 132-137.